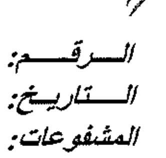



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٣٩٩/٦/ق لعام ١٤٣٠هـ	٦/١/٢ لعام ١٤٣٤هـ	٤٧٨/إس/إ/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ	٢٥٧/ق لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٤/٨هـ

الموضوعات

نزع ملكية – إجراءات النزع – أسبقية التملك – التصدي لنظر الدعوى.

مطالبة المدعين إلزام الجهة المدعى عليها بتعويضهم عن الجزء المقتطع من أرض مورثهم والمقام عليه مبنى مدرسة استناداً إلى الصك الصادر من المحكمة ووضع مورثهم يده على الأرض وإحيائها قبل تسليمها للمدعى عليها لإقامة المدرسة – أن صك المدعين انتهى إلى ثبوت وضع يد مورثهم على الأرض محل الدعوى وإحيائها قبل أن تضع الجهة يدها، وقد اكتسب القطعية بمصادقة محكمة الاستئناف عليه ما يثبت معه سبق تملك مورث المدعين للعقار – مؤدى ذلك: إلزام الجهة المدعى عليها باتخاذ الاجراءات النظامية لنزع ملكية الجزء المقتطع من أرض مورث المدعين والمقام عليها مدرسة الجهة المدعى عليها.

الأنظمة واللوائح

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة أولاً: نقض الحكم. ثانياً: إلزام وزارة التربية والتعليم باتخاذ الإجراءات النظامية لنزع ملكية الجزء المقتطع من أرض مورث المدعين .

و/د

الدائرة الإدارية الأولى

حكم رقم ٦/١/٢ لعام ١٤٣٤هـ

في القضية رقم ٣٩٩/ ٦ / ق لعام ١٤٣٠هـ

المقامة من / عيسى بن صالح بن عبدالله الجارد - أصالة ووكالة- .

ضد/ وزارة التربية والتعليم ـ الإدارة العامة للتربية والتعليم بمنطقة الجوف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد :-

ففي يوم السبت الموافق ١٤٣٤/١/١٠هـ عقدت الدائرة الإدارية الأولى جلسة بتشكيلها التالي :-

د/ متعب بن عايد العنزي	**القاضي بالمحكمة**	**رئيساً**
عبدالله بن سبيل الرشيدي	**القاضي بالمحكمة**	**عضواً**
فهد بن عبدالرحمن المطرودي	**القاضي بالمحكمة**	**عضواً**

وبحضور/ خالد بن يتيم الرويلي أميناً للسر ، وذلك للنظر في هذه القضية ، بعد إعادتها من محكمة الاستئناف الإدارية بالمنطقة الشرقية وبعد دراسة الأوراق وبعد المرافعة أصدرت الدائرة بشأنها حكمها التالي :-

(الوقائع)

تتلخص وقائع هذه الدعوى في تقدم المدعي / عيسى بن صالح بن عبدالله الجارد حامل سجل مدني رقم (١٠١٤٨٨٨٥٥٤)أصالة عن نفسه ووكالة عن ورثة / عبد الله بن سليم الجارد بعريضة دعوى للمحكمة الإدارية بمنطقة الجوف ضد / وزارة التربية والتعليم ـ الإدارة العامة للتربية والتعليم بمنطقة الجوف. جاء فيها أنه صدر الحكم لصالح مورثهم بالصك رقم ٢/١ وتاريخ ١٤٣٠/١/١هـ الصادر من محكمة محافظة دومة الجندل على الأرض المقام عليها مدرسة عبدالله بن رواحة بدومة الجندل وثبت تملكه لها من عام ١٣٧٥هـ وذلك قبل استلام وزارة التربية والتعليم لها من قبل بلدية محافظة دومة الجندل وختم دعواه بطلب تعويضه عن الأرض محل الدعوى وتعويضه عن استثمار الأرض من عام ١٣٩٦هـ حتى تاريخ صدور الحكم . فقيدت قضية وأحيلت إلى الدائرة الإدارية الخامسة والعشرين بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٢١هـ فحددت جلسة بتاريخ ١٤٣٠/١١/٢٧هـ بموجب الخطاب رقم ١/٢٣/٣٠٠٤ وتاريخ ١٣٤٠/١٠/٢٥هـ أشعر به الطرفان والجهات ذات الصلة وفي الموعد حضر المدعي كما حضر ممثل المدعى عليها/ هتان بن عبدالرزاق محمد داود وذكر وكيل الورثة أن جده



عبد الله بن سليم الجارد قد وضع يده على الأرض الواقعة في دومة الجندل بحي السميحان في عام ١٣٨٧هـ وقام بإحيائها حيث سورها من الجهات الأربع بالحجر وصار من المعلوم للكافة أن هذه الأرض تخصه فضلاً عن أنها وزعت لجده بأمر من أمير المنطقة في ذلك الوقت وخصصت له عن طريق العمدة وفي عام ١٣٩٣هـ أخذت البلدية الأرض وسلمتها لوزارة المعارف آنذاك ومساحتها ٦٢٧٥.٣٣م٢ وصدر الصك رقم ١٠٢ و تاريخ ١٣٩٦/٧/٤هـ ثم أخذت رخصة في البناء وبنت عليها مدرسة عبد الله بن رواحه الابتدائية وفي عام ١٣٩٦هـ اتضح من خلال التصوير الجوي وجود السور ولكون جده كبير السن فقد تقدم والده صالح الجارد ببرقية للملك خالد يتظلم من انتزاع أرضه من قبل التعليم ثم تقدم والده صالح بدعوى أمام المحكمة يطالب فيها بالأرض وتم نظر الدعوى ابتداءً من عام ١٤٢٠هـ وبتاريخ ١٤٣٠/١/١هـ صدر الصك رقم ٢/١ وتاريخ ١٤٣٠/١/١هـ من محكمة دومة الجندل والذي قضى بثبوت وضع مورث المدعين يده على الأرض محل الدعوى وإحيائها قبل أن تضع البلدية يدها عليها وتسلمها لوزارة التربية والتعليم وقد صدق الحكم من محكمة التمييز بالقرار رقم ١٩٦/ق٧/أ وتاريخ ١٤٣٠/٩/١٦هـ وطلب من الدائرة تعويضه عن أرض مورثه وكذا تعويضه عن استثمار الأرض من عام ١٣٩٦هـ وسألته الدائرة عن حصر الإرث لجده فذكر أن جده قد توفي وانحصر إرثه في أبنائه صالح وعقيل وسليم وحمده وصدر في ذلك الصك رقم ٦٨٩من محكمة دومة الجندل الذي أرفقه في القضية ثم توفي صالح بن عبد الله الجارد وانحصر إرثه في زوجتيه سلمى بنت وذيمان المفرج وحنان بنت محمد المقبل وفي أولاده البالغين سلمان وملحاء ومشخص وصالحة وعيسى وعطا الله وعثمان وعبد الله ويحيى ومحمد وفي القاصرين وهم : جارد وعبد العزيز وعبد الإله وعبير وقد تم توكيله من قبل الورثة وهم أعمامه عقيل وسليم ابني عبد الله سليم الجارد بموجب الوكالة رقم٣٤وتاريخ١٤٣٠/١٠/١٧هـ كما تم توكيله من قبل إخوانه سلمان وعثمان وعطا الله وعبد الله ويحيى ومحمد كما وكل من قبل والدته سلمى المفرج وزوجة والده حنان محمد المقبل أصيلة عن نفسها وولية على أولادها القصر بموجب صك الولاية رقم ٤وتاريخ ١٤٢٨/٢/٢٧هـ الصادر من محكمة دومة الجندل وأولادها القصر هم جارد وعبد العزيز وعبد الإله وعبيركما وكل من قبل أخته مشخص وصالحة وملحاء بموجب الوكالة رقم ٤٥ وتاريخ ١٤٣٠/١٠/١٦هـ وبالنسبة لشقيقة والده حمده فقد توفيت وانحصر إرثها في شقيقها سليم بن عبد الله الجارد وهو عمه الذي وكله وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها وسؤاله عن إجابته طلب من الدائرة مهلة لتقديم رد مكتوب وفي جلسة يوم الثلاثاء ١٤٣١/١/١٩هـ حضر المدعي كما حضر ممثل المدعى عليها / أحمد بن مطلق المفرج وفي هذه الجلسة قدم ممثل المدعى

بسم الله الرحمن الرحيم



عليها مذكرة من صفحتين تلخصت في أن وزارة التربية الإدارة العامة للتربية والتعليم قد استلمت الأرض من بلدية محافظة دومة الجندل بموجب محضر استلام رسمي وبحضور كل من رئيس بلدية دومة الجندل ومدير مكتب إشراف الجوف ومهندس بلدية دومة الجندل وتم استكمال معاملة إنهاء تسجيل الأرض لصالح الوزارة من جميع الجهات الرسمية تم الإعلان عن ذلك في جريدة المدينة بتاريخ ١٣٩٣/٩/٨هـ ولم يبد أي طرف أي معارضة على هذه الأرض وانتقلت ملكيتها لصالح الوزارة بموجب الصك رقم ١٠٢ وتاريخ ١٣٩٤/٧/٤هـ وكان الهدف إقامة مدرسة عليها فوزارة التربية والتعليم استلمت الأرض محل النزاع من البلدية بطرق نظامية واضحة وختم المذكرة بطلب رفض الدعوى وباطلاع المدعي على المذكرة طلب مهلة لتقديم رد مكتوب فأجيب لطلبه . وفي جلسة يوم الأحد ١٤٣١/٢/٢٣هـ حضر طرفا الدعوى و قدم المدعي مذكرة من ثلاث صفحات جاء فيها أنه صدر حكم محكمة دومة الجندل بتاريخ ١٤٣٠/١/١هـ المكتسب للقطعية باستحقاق مورثهم للتعويض وبالتالي فإنه يؤكد على طلباته المدونة في عريضة الدعوى وأعطي لممثل المدعى عليها صورة عن المذكرة فطلب مهلة لتقديم رد مكتوب وسألت الدائرة المدعي أنه ورد في حكم محكمة دومة الجندل الإشارة إلى التعويض وأنه تم تثمين الأرض من قبل الجهة المختصة فهل استلم التعويض ؟ فذكر أن مسألة التثمين قد أوقفت حتى البت في القضية من قبل ديوان المظالم كما سألته الدائرة هل تم إلغاء الصك القديم ؟ فذكر أنه سلم الصك الجديد دون أن يفاد بإلغاء الصك القديم ثم طلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها صورة واضحة لصك الأرض فوعد بتقديمها في الجلسة القادمة كما سألته الدائرة هل طرأ على صك الإدارة أي عارض من تعديل أو إلغاء ؟ فذكر أن الصك لم يطرأ عليه أي تعديل وأنه لا زال ساري المفعول . كما سألته الدائرة هل الوزارة متمسكة بالأرض بعد صدور الصك الثاني الجديد ؟ فذكر أن الوزارة استلمت الأرض بموجب النظام وأقامت عليها البناء فهي متمسكة بالأرض كما لم يطلب منهم الخروج أو إلغاء الصك كما أن ما يطالب به المدعي ليس هو عن كامل الأرض المقامة عليها المدرسة وإنما على جزء منها فذكر المدعي أن ذلك صحيح . وفي جلسة يوم الثلاثاء ١٤٣١/٣/١٦هـ حضر طرفا الدعوى وذكر ممثل المدعى عليها أنه لم يرده من الوزارة رد فطلب مهلة أخرى ليقدم صك الأرض كما أن الوزارة لديها رد على الموضوع سيقدم في الجلسة القادمة . وفي جلسة يوم الأحد ١٤٣١/٣/٢٨هـ حضر المدعي كما حضر ممثل المدعى عليها / سامي بن سعود بن عبدالمحسن المطيري وقدم ممثل التعليم صورة لصك الأرض وأضاف أن ما يطالب به المدعي ليس عن كامل مساحة الأرض المقامة عليها المدرسة كما أن الحكم الصادر لمصلحة المدعي ليس صك حجة استحكام أو تملك للأرض وإنما حكم



بإثبات أن المدعي قد وضع يده على الأرض قبل أن تضع البلدية يدها عليها كما أن الوزارة قد استلمت أرضها بموجب صك صحيح وفق إجراءات نظامية ولا زال الصك ساري المفعول وطلب من الدائرة رفض الدعوى فذكر المدعي أن الأرض التي يطالب التعويض عنها تمثل جزء من مساحة الأرض المقامة عليها المدرسة وهو يطالب بنصيبه علماً أن محكمة دومة الجندل تنظر الآن في مطالبة أشخاص آخرين بالأجزاء المتبقية من الأرض وهذا ما لديه . وفي جلسة يوم الثلاثاء ١٤٣١/٥/٦هـ حضر المدعي كما حضر ممثل المدعى عليها / سليمان بن محمود بن مدالله الرشيد وبعد دراسة القضية من قبل الدائرة تبين للدائرة عدة استشكالات فسألت وكيل الورثة هل ما زال صك ملكية وزارة التربية والتعليم رقم ١٠٢ وتاريخ ١٣٩٤/٧/٤هـ ساري المفعول أو أنه ملغي ؟ فذكر بأنه حسب علمه أن صك الملكية للمدعى عليها ما زال ساري المفعول ولم يلغ . وسألت الدائرة المدعي كم مساحة الأرض المقام عليها مدرسة عبد الله ابن رواحه رضي الله عنه الواقعة بدومة الجندل ؟ فذكر بأن مساحة الأرض ٦٢٧٥.٣٣متر مربع حسب المثبت في صك ملكية الورثة . فسألت الدائرة المدعي عن التثمين الوارد في صك ملكية الورثة بمبلغ (٤.٥٥٧.٩٦٠ ريال) ؟ فذكر وكيل الورثة أن هذا المحضر أعد بتاريخ ١٤٢١/٣/١٨هـ من قبل ستة من أعضاء لجنة التثمين بناء على خطاب وكيل أمارة منطقة الجوف وأنه لم يتسلم الورثة أي مبلغ وأضاف ممثل المدعى عليها بأن صك ملكية وزارة المعارف ما زال ساري المفعول وأنه يتعارض مع الصك المقدم لهذه المحكمة من قبل ورثة عبد الله بن سليم الجارد فذكر المدعي أن الصك الخاص بالورثة أثبت وضع اليد وهذا يعني التملك ولو كان صك ملكية وزارة المعارف ساري المفعول . بعد ذلك قرر الطرفان الاكتفاء بما قدم وذكر فأصدرت الدائرة الإدارية الخامسة والعشرون حكمها رقم ٥٨ لعام ١٤٣١هـ القاضي : بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان . فتقدم المدعي بطلب تدقيق الحكم فأحيلت القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بالرياض – الدائرة الثانية – فأصدرت حكمها رقم ١٣٦٩ / ٢ لعام ١٤٣٢ هـ القاضي بنقض حكم الدائرة رقم ٥٨ لعام ١٤٣١ هـ وإعادة القضية للدائرة . فأحيلت القضية إلى هذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٣/٢/٢٤ هـ حيث إن الدائرة الإدارية الثانية – الخامسة والعشرون سابقاً – أنهيت أعمالها اعتباراً من ١٤٣٢/٤/١ هـ وأحيلت قضاياها إلى هذه الدائرة بموجب قرار معالي رئيس الديوان رقم ٥٣ لعام ١٤٣٢هـ فحددت الدائرة جلسة في ١٤٣٣/٦/١٤هـ بالخطاب رقم ١/٢٣/٦٢٤ وتاريخ ١٤٣٣/٣/٥ هـ وفي الموعد حضر المدعي أصالة ووكالة / عيسى بن صالح الجارد كما حضر ممثل المدعى عليها / فيصل بن ناصر العتيبي فأطلعتهما الدائرة على مضمون حكم محكمة الاستئناف فذكر المدعي / أنه يؤكد على طلبهم السابق المتمثل



في إلزام المدعى عليها بتعويضهم تعويضاً عادلاً عن الأرض محل الدعوى . فذكر ممثل المدعى عليها أنه يكتفي بما قدم سابقاً في هذه الدعوى . بعد ذلك قرر الطرفان الاكتفاء بما قدم وذكر سابقاً في هذه الدعوى .فأصدرت الدائرة حكمها رقم ٢٦٧ لعام ١٤٣٣هـ القاضي برفض الدعوى فتقدم المدعي بطلب استئناف الحكم فأحيلت القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بالمنطقة الشرقية – الدائرة الإدارية الأولى – فأصدرت محكمة الاستئناف حكمها رقم (١٤٨/إ س/ ٣/١ لعام ١٤٣٣هـ) والقاضي بنقض حكم الدائرة وإعادة القضية لمعاودة نظرها . فأحيلت القضية لهذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٣/١٠/١٤هـ فحددت الدائرة جلسة في ١٤٣٤/١/١٠هـ بالخطاب رقم ١/٢٣/٤٤٩٢ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/٢٤هـ وفي الموعد حضر المدعي أصالة ووكالة / عيسى بن صالح الجارد كما حضر ممثل المدعى عليها / خطار بن زاكي الرويلي . فقرر الطرفان أنهما يكتفيان بما قدم في هذه الدعوى .

(الأسباب)

حيث أقام المدعي أصالة ووكالة هذه الدعوى ضد / وزارة التربية والتعليم طالباً إلزامها بتعويضهم تعويضاً عادلاً عن الأرض التي صدر فيها صك لهم يثبت أن مورثهم وضع يده عليها وأحياها قبل أن تستلمها المدعى عليها وتقيم عليها مدرسة . عليه فإن المحاكم الإدارية تختص ولائياً بنظر هذه الدعوى باعتبارها من دعاوى التعويض طبقاً لنص المادة (١٣/ج) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ والتي نصت على أنه : (تختص المحاكم الإدارية بالفصل في الأتي ... ج / دعاوى التعويض التي يقدمها ذوو الشأن عن قرارات أو أعمال جهة الإدارة) . كما أن الدائرة تختص نوعياً ومكانياً بنظرها استناداً لقراري معالي رئيس الديوان رقم (٢٤٢ و ٦٧ لعام ١٤٣٢ هـ) . وعن الشكل فحيث إن المدعين حصلوا على الصك الذي يثبت أن مورثهم وضع يده على الأرض محل الدعوى بتاريخ ١٤٣٠/١/١ هـ وحيث تقدموا بهذه الدعوى بتاريخ ١٤٣٠/١٠/١١ هـ عليه فإنه يتعين قبولها شكلاً لرفعها خلال الأجل المنصوص عليه نظاماً طبقاً للمادة الرابعة من قواعد والمرافعات والإجراءات أمام الديوان . أما عن الموضوع فحيث إن المدعى عليها تملك الأرض محل الدعوى بموجب صك حجة الاستحكام رقم (١٠٢) وتاريخ ١٣٩٤/٧/٤ هـ وصدرت هذه الحجة مستوفية للإجراءات الشرعية والنظامية ، وحيث الثابت أن المدعى عليها قامت بإنشاء مدرسة عبد الله بن رواحه الابتدائية على تلك الأرض فإن المدعى عليها والحال ما ذكر تكون تصرفت في ملكها الثابت بصك شرعي ولم يصدر منها أي خطأ أو تعدي في هذا الصدد يوجب إلزامها بالتعويض مما تنتهي معه

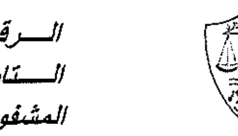


الدائرة إلى رفض الدعوى وهو ما تحكم به . ولا يغير من ذلك أن المدعين لديهم صك برقم ٢/١ وتاريخ ١٤٣٠/١/١ هـ مصادق عليه من محكمة التميز يقضي بثبوت أن مورثهم وضع يده على الأرض محل الدعوى قبل أن تضع البلدية يدها عليها وتسلمها لوزارة التربية والتعليم . لأن الصك الذي بيدهم لا يثبت تملكهم للأرض وغايته أنه صك خصومة لا يقوى على مواجهة صك حجة الاستحكام الذي بيد المدعى عليها والذي يثبت تملكهم للأرض . أما عن ملاحظة محكمة الاستئناف الموقرة أنه لابد من رفع التعارض بين الصكين عن طريق الجهة المختصة حتى يمكن النظر في طلب التعويض ؛ فإن الدائرة تنتهي إلى أن تعديل أحد الصكين أو إلغائه لا أثر له على دعوى التعويض الماثلة وأنه لو فرض إلغاء صك المدعى عليها فإن مطالبة المدعين للمدعى عليها بالتعويض ليس له ما يسنده فالمدعى عليها قامت بالبناء على الأرض بعد حصولها على صك شرعي مستوف لجميع المتطلبات النظامية صادر من الجهة المختصة وهي محكمة دومة الجندل فالمدعى عليها ليست متعدية أو غاصبة مما يتعين معه رفض دعوى التعويض في مواجهتها ومن ثم بقاء الدائرة على حكمها السابق والقاضي برفض هذه الدعوى وهو ما تحكم به .

(فلهذه الأسباب وبعد المداولة)

حكمت الدائرة :بالبقاء على حكمها السابق القاضي برفض الدعوى المقامة من / عيسى بن صالح بن عبد الله الجارد أصالة ووكالة ضد / وزارة التربية والتعليم - الإدارة العامة للتربية والتعليم بمنطقة الجوف - والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد .

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة
خالد الرويلي	فهد بن عبدالرحمن المطرودي	عبدالله بن سبيل الرشيدي	د/ متعب بن عايد العنزي



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٢/٨٧٣٣/ق لعام ١٤٣٣هـ	١٢٩/إ/٤/٢ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٨٩٧ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٢٥٣٦/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٩/٧هـ

الموضوعات

نزع ملكية – إجراءات النزع – التصرف في الملك المخصص لمرفق عام – عدم إلزام الجهة بنزع ملكية عقار ليست بحاجة إليه.

مطالبة المدعي إلزام الجهة المدعى عليها باتخاذ إجراءات نزع ملكية عقاره أو رفع يدها عنه – شراء المدعى للأرض وهو عالم بأنها مخصصة لمرفق عام وأن تصرفه فيها مقيد بعدم مخالفة الغرض الذي خصصت لأجله مما يستلزم رضاه بتقييد تصرفه في ملكه مما يجعل منع الجهة للمدعي بالتصرف في العقار تصرفاً صحيحاً نظاماً – طبقاً لنظام نزع الملكية فإن جهة الإدارة لا يسوغ لها أن تنزع ملكية عقار ليست بحاجه إليه، وقد قررت الجهة من خلال معاينة أرض المدعي عدم احتياجها إليها في الوقت الراهن – أثر ذلك: لا يسوغ إلزامها بنزع ملكيتها – مؤداه: رفض الدعوى.

الأنظمة واللوائح

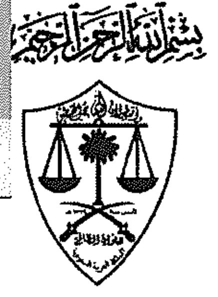
المادة (١) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

و/د







(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بجدة

الدائرة الإدارية الرابعة/٤

الحكم رقم ١٢٩ /إ/٤/٢لعام ١٤٣٤هـ

في القضية رقم ٨٧٣٣ /٢/ق لعام ١٤٣٤هـ

المقامة من/ علي بن محمد صالح الغامدي

ضد/المديرية العامة للدفاع المدني

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد :

فإنه في يوم الثلاثاء ١٤٣٤/٦/١٣هـ انعقدت الدائرة الإدارية الرابعة بالمحكمة الإدارية بجدة ، والمشكلة من :

القاضي/	محمد بن جمعان الغامدي	رئيساً
القاضي/	ثامر بن محمد الشيخي	عضواً
القاضي/	زيد بن محمد بن سليمان	عضواً
وبحضور/	جمال بن وصل الله الحارثي	أميناً للسر

وذلك للنظر في القضية المشار إليها أعلاه، والمحالة إلى هذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٣/١٠/٢٩هـ، والتي ترافع فيها وكيل المدعي/عبدالوهاب عبدالله صالح الغامدي، بموجب الوكالة الصادرة عن كتابة العدل الثانية بجدة برقم (٥٥٤٨١) وتاريخ ١٤٣٣/٦/٢٢هـ، ومثل المدعى عليها ممثلها/هايل بن كريم العنزي بموجب كتاب التكليف رقم (٦١٣) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ، وبعد سماع الدعوى والإجابة، وبعد المداولة والاطلاع على كافة الأوراق صدر هذا الحكم.

(الوقائع)

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم للفصل فيها في أن المدعي وكالة تقدم إلى هذه المحكمة بصحيفة دعواه والتي أفاد فيها بأن موكله يملك أرضاً ضمن المخطط التنظيمي رقم (٣٩٩/ب) بحي النزهة بمحافظة جدة، بالصك الصادر عن كتابة العدل الأولى

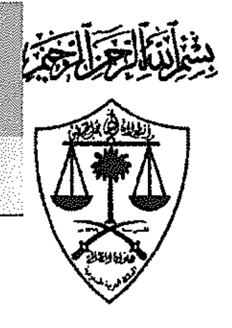


بمحافظة جدة برقم (١٦٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/٤/٢٨هـ، وأن المدعى عليها قد وضعت يدها على الأرض دون أن تقوم بالإجراءات المقررة نظاماً لنزع ملكيتها والتعويض عنها، كما أنها تمنع تصرف موكله في أرضه بالاستثمار أو البناء، وختم صحيفة دعواه بطلب الحكم بإلزام المدعى عليها باتخاذ إجراءات نزع الملكية المقررة نظاماً وصرف التعويض المناسب لموكله عن تلك الأرض، أو أن تُلزم المدعى عليها برفع يدها عن الأرض ليتصرف فيها موكله بما يشاء، كما طلب الحكم بتعويض موكله بأجرة المثل عن المدة التي حالت فيها المدعى عليها بين موكله وبين الارتفاق بالأرض، وتعويضه كذلك عن أتعاب المحاماة بمبلغ (٧٥٠,٠٠٠) ريال، وبقيد دعواه قضيةً وإحالتها لهذه الدائرة نصبت موعداً لنظرها جلسةَ يوم الأحد ١٤٣٤/١/٤هـ، وفيها طلبت الدائرة من المدعي تحرير دعوى موكله فأجاب على النحو المبين بصحيفة الدعوى، إلا أنه أضاف أن الأرض محل الدعوى كانت مخصصة من مالك المخطط لتكون مركزاً للدفاع المدني، وأن موكله اشترى الأرض بتاريخ ١٤٢٦/٥/٢٢هـ، وذلك بعد تخصيصها للغرض المذكور، وأن المدعى عليها قد خاطبت موكله بعدم رغبتها في الأرض، فطلبت منه الدائرة إحضار الكتاب المفيد بذلك.

وبجلسة يوم الثلاثاء ١٤٣٤/٣/١٠هـ قدم المدعي وكالةً صورةً من صك الملكية للأرض محل الدعوى، وباطلاع الدائرة عليه تبين لها أن الأرض مخصصة للدفاع المدني، حيث جاء في صك الملكية مانصه: "..على أن يعمل الموقع المخصص دفاع مدني لما خصص له"، كما أن على الصك تظهيراً مؤرخا بتاريخ شراء مالك الأرض، ونصه: "الموقع المخصص دفاع مدني على أن يبقى لما خصص له والمقام عليه سور بمرافق بالتصريح رقم (٤٦٥٩) في ١٤٢٥/٩/٣هـ ".

وبجلسة يوم الأحد ١٤٣٤/٣/٢٩هـ قدم المدعي وكالة صورة من كتاب مدير إدارة الدفاع المدني بمحافظة جدة رقم (٣٤٢٠/١/٣١) وتاريخ ١٤٢٥/١٠/١٧هـ الموجه إلى وكيل أمين محافظة جدة للتعمير والمشاريع والمفيد بأن المدعى عليها قد وقفت على الأرض محل الدعوى واتضح لها من خلال المعاينة أن الموقع لايستفاد منه في الوقت الراهن، ثم قدم ممثل المدعى عليها





المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بجدة

مذكرة ذكر فيها أن فك التخصيص عن الأرض ليس من صلاحيات المدعى عليها، ذلك أن الأمر السامي رقم (٣٣٣٥/م ب) الصادر بتاريخ ١٤٢٥/١٢/٤هـ يحظر التصرف في جميع الأراضي العائدة للدولة والأراضي المخصصة للمرافق العامة لأي كائن من كان، كما أن قرار التخصيص لأرض المدعي لم يصدر من المدعى عليها، وحينئذ تكون الدعوى مقامة على غير ذي صفة، وأما ما طالب به المدعي وكالة من أجرة الأرض أثناء مدة التخصيص فإنه طلب قائم على غير سندٍ صحيح؛ إذ إنه لاتوجد رابطة عقدية بين المدعي والمدعى عليها تقتضي دفع الأجرة، كما أشار إلى أن المدعى عليها لاتنازع مالك الأرض في ثبوت ملكه، وأنه متى ماتوفر لديها اعتماد مالي فإنها ستعوض المدعي عن أرضه، وختم مذكرته طالباً الحكم برفض الدعوى.

وبجلسة يوم الثلاثاء ١٤٣٤/٤/٣٠هـ قدم المدعي وكالة مذكرة أفاد فيها بأن مستند مطالبة المدعى عليها بأجرة المثل لأرض موكله هو المادة (١٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ، والذي نص في الفقرة الثالثة منه على أن الجهة صاحبة المشروع إذا أخرجت مالك العقار من عقاره أو منعته من الانتفاع به قبل تسليمه مبلغ التعويض عنه فإنه يُعطى أجرة المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتَسلم التعويض، وهوماينطبق على وقائع هذه القضية، كما بين أنه يطلب من المدعى عليها إصدار قرار بنزع ملكية عقار موكله، وهو ماتملكه المدعى عليها بموجب المادة الأولى من النظام المذكور، وختم مذكرته بالتأكيد على الطلبات الواردة بصحيفة الدعوى.

وبجلسة هذا اليوم قدم ممثل المدعى عليها مذكرة ذكر فيها أن استناد المدعي وكالة إلى المادة (٣/١٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة غير صحيح؛ ذلك أن المدعى عليها لم تقم بنزع ملكية عقار المدعي ولم يصدر عنها قرار بشأن ذلك، وعلى هذا فيكون دفع المدعي في غير محله، وختم مذكرته بالتأكيد على طلبه الحكمَ برفض الدعوى، ثم قرر





(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بجدة

الطرفان اكتفائهما بما سبق تقديمه وحصر المدعي وكالة طلبه في الحكم بإلغاء التخصيص للأرض محل الدعوى ليتمكن موكله من الإستفادة منها والتصرف فيها، أو أن تُلزم المدعى عليها باتخاذ إجراءات نزع ملكية أرض موكله، في حين طلب ممثل المدعى عليها الحكم برفض الدعوى، ثم رُفعت الجلسة للمداولة، ثم صدر هذا الحكم مُؤسساً على الأسباب الآتية.

(الأسباب)

لما كان المدعي وكالة يبتغي من إقامة هذه الدعوى الحكم بإلزام المدعى عليها أن تتخذ إجراءات نزع ملكية عقار موكله أو أن ترفع يدها عن ذلك العقار فإن الدعوى بذلك مما يختص ديوان المظالم بنظره طبقاً للمادة (١٣/ب) من نظام الديوان الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ؛ ذلك أن الدعوى في تكييفها الصحيح تعد طعناً على قرارٍ سلبي، وحيث إن الدعوى تدخل ضمن الاختصاصِ المكاني لهذه المحكمة، والاختصاصِ النوعي لهذه الدائرة طبقاً لقرارات رئيس ديوان المظالم رئيس مجلس القضاء الإداري المنظمة لذلك، وحيث استقر الفقه والقضاء الإداري على عدم تقيد الطعن على القرارات السلبية لجهة الإدارة بأمرٍ محدد فإن الدعوى بهذا تكون مقبولةً شكلاً، مستوفيةً للإجراءات المقررة نظاماً.

وعن موضوع الدعوى : فالثابت من الأوراق أن المدعي يملك الأرض محل الدعوى ملكاً ثابتاً بموجب صك الملكية المثبت لذلك، إلا أن ملك المدعي للأرض مقيد بأن لايتصرف فيها بما يخالف الغرض الذي خُصصت لأجله، وفقاً لما هو مدون بصك الملكية والذي نُص فيه: "..على أن يعمل الموقع المخصص دفاع مدني لما خصص له"، وكذلك للتظهير الذي نص على أن: "الموقع المخصص دفاع مدني على أن يبقى لما خصص له والمقام عليه سور بمرافق بالتصريح رقم (٤٦٥٩) في ١٤٢٥/٩/٣هـ"

وحيث إن صك الملكية للأرض محل الدعوى قد صدر بتاريخ ١٤٢٥/٤/٢٨هـ، وأن التظهير المدون على الصك مؤرخ بذات تاريخ تملك المدعي للأرض في ١٤٢٦/٥/٢٢هـ فإن مالك الأرض بهذا



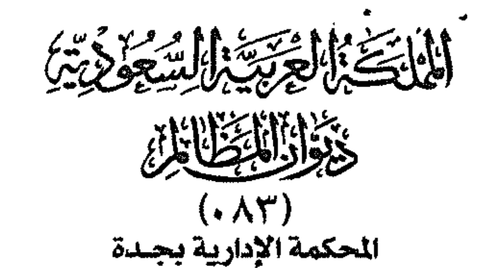
بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بجدة

يكون قد دخل على بينة، واشترى الأرض وهو عالم بأنها مخصصة لمرفق عام، وأن تصرفه فيها مقيد بعدم مخالفة الغرض الذي خصصت لأجله، مما يستلزم رضاه بتقييد تصرفه في ملكه المخصص كمرفق عام، مما يجعل منع المدعى عليها أوغيرَها من جهات الإدارة المدعيَ بالتصرف في الأرض بالبناء عليها أو استثمارها بما يتعارض مع الغرض الذي خُصصت له تصرفاً صحيحاً متمشياً مع صحيح النظام، وأما ما طلبه المدعي وكالةً من إلزام المدعى عليها بدفع أجرة الأرض مستنداً في ذلك على المادة (٣/١٧) فأمر محل نظر؛ ذلك أن المدعى عليها لم تقم باستملاك أرض المدعي وإصدار قرار بنزع ملكيتها، كما أنها لم تحل بين المدعي وبين التصرف في أرضه بما لايتعارض مع ماخُصصت له، مما يجعل طلبه هذا غير قائم على مستندٍ سليم، وعن طلب إلزام المدعى عليها باتخاذ الإجراءات المقررة نظاماً لنزع ملكية الأرض محل الدعوى فمحل نظرٍ كذلك؛ إذ إن المادة الأولى من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أعطت الوزارات والمصالح الحكومية حق نزع ملكية العقار للمنفعة العامة بعد التحقق من عدم توفر أراضٍ حكومية تفي بحاجة المشروع، مما يستشف معه أن جهة الإدارة لايسوغ لها أن تنزع ملكية عقار ليست بحاجةٍ إليه، وحيث أفاد كتاب مدير إدارة الدفاع المدني بمحافظة جدة رقم (٣٤٢٠/١/٣١) وتاريخ ١٤٢٥/١٠/١٧هـ الموجه إلى وكيل أمين محافظة جدة للتعمير والمشاريع بأن المدعى عليها قد اتضح لها من خلال المعاينة أن أرض المدعي لايستفاد منها في الوقت الراهن، وحيث إنه لم يثبت لدى الدائرة مايستلزم احتياج المدعى عليها للأرض محل الدعوى فإن الدائرة ترى أن طلب إلزام المدعى عليها باتخاذ إجراءات نزع الملكية ليس له مايسنده من صحيح النظام وتنتهي إلى رفضه، ولايرد على ما انتهت إليه الدائرة أن المدعي قد حيل بينه وبين التصرف في ملكه، ذلك أن الدائرة قد سبق وبينت أن المدعي قد اشترى الأرض وهو عالم بتخصيصها المقيد لتصرفه فيها، ورضي بذلك وأقر به ضمناً، وحيث إنه لم يثبت لدى الدائرة حصول إضرارٍ من المدعى عليها أو تعسف في استعمال السلطة التي يخولها لها النظام فإن







المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بجدة

دعوى المدعي بذلك تكون غير قائمة على سند صحيح من النظام، مما يجعلها حرية بالرفض، وهو ماتنتهي الدائرة إلى القضاء به.

فلذلك حكمت الدائرة

برفض الدعوى رقم ٨٧٣٣/٢/ق لعام ١٤٣٣هـ المقامة من /علي بن محمد صالح الغامدي ، ضد/المديرية العامة للدفاع المدني.

وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة/القاضي
جمال الحارثي	زيد بن محمد بن سليمان	ثامر بن محمد الكليفي	محمد بن جمعان الغامدي

حكم نهائي واجب النفاذ
إدارة الدعاوى والأحكام
الموظف المختص   رئيس قسم تسليم الأحكام
حرر في ١٧/ ٤/ ١٤٣٤هـ



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٧٥/٦/ق لعام ١٤٣٣هـ	٨٤/١/٦ لعام ١٤٣٤هـ	١٧٢٨/إس/١/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ	٢٢٣٥/ق لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٩/٢١هـ

الموضوعات

نزع ملكية – إجراءات النزع – عدم اعتماد المشروع لا يمنع من اتخاذ الإجراءات.

مطالبة المدعين إلزام الجهة المدعى عليها باتخاذ الإجراءات النظامية لنزع ملكية الجزء المقتطع من عقارهم لصالح مشروع عام – إقرار الجهة باقتطاع الجزء من ملك المدعين، وقيامها بتنفيذه دون اتخاذ الإجراءات التي نص عليها نظام نزع الملكية للمنفعة العامة – دفع الجهة بأن المشروع لم يعتمد من الجهة المختصة وأنه قد رُفع لاعتماده لا يعول عليه، لقيامها بتنفيذ المشروع بشكل فعلي – مؤدى ذلك: إلزام الجهة باتخاذ إجراءات نزع ملكية الجزء المقتطع من ملك المدعين .

الأنظمة واللوائح

المادتان (١)، (٤) من نظام نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٤/١٣هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا



الدائرة الإدارية الأولى

حكم رقم ٦/١/٨٤ لعام ١٤٣٤ هـ

في القضية رقم ٦/١٤٧٥/ق لعام ١٤٣٣هـ

المقامة من / ورثة عبدالرحمن بن دايس الشمري

ضد / أمانة منطقة الجوف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله وصحبه وبعد:-

ففي يوم السبت ١٤٣٤/٧/٨هـ عقدت الدائرة الإدارية الأولى بالمحكمة الإدارية بسكاكا جلستها بتشكيلها التالي:

د/متعب بن عايد العنزي	**القاضي بالمحكمة**	**رئيساً**
نايف بن الماشي العنزي	**القاضي بالمحكمة**	**عضواً**
فهد بن محمد العتيبي	**القاضي بالمحكمة**	**عضواً**

وبحضور/ خالد بن يتيم الرويلي أميناً للسر

وقد اطلعت الدائرة على أوراق القضية المشار إليها أعلاه، وبعد سماع الدعوى والإجابة وبعد دراستها، وبعد المداولة أصدرت فيها الحكم التالي:-

(الوقائع)

تتلخص وقائع الدعوى في تقدم المحامي / نايف بن ناشي الظفيري عن ورثة / عبدالرحمن بن دايس الشمري بموجب الوكالة رقم ٣٣٣٨٦١٨٦ وتاريخ ١٤٣٣/٨/٢٠هـ والوكالة رقم ٣٣٣٩٤٣٥٦ وتاريخ ١٤٣٣/٨/٢٦هـ والوكالة رقم ٣٣٣١٧٩٤٧ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/١٨هـ الصادرة من كتابة عدل سكاكا بعريضة دعوى لهذه المحكمة ضد / أمانة منطقةالجوف جاء فيها : أن الورثة يملكون صك برقم ٦/٢٠٢ وتاريخ ١٤١٦/٦/٢٧هـ في حي اللقائط بمدينة سكاكا وبمساحة إجمالية للأرض قدرها (٤٣٢٢٧٥,١٤) م٢ ، وأن المدعى عليها تعدت على صك موكله بفتح شارع بمساحة إجمالية قدرها (٢٤٤١١,٢١) ريال ، وأنه دارت معاملة بين موكله والمدعى عليها آخرها الخطاب المؤرخ في ١٤٣٣/٨/١٢هـ ، وأن

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

المخطط تم اعتماده في ١٤٣٣/٨/١٢هـ . وختم عريضة الدعوى بطلب نزع الجزء المقتطع لصالح الشارع بالسعر السائد ، وتعويض موكله عن فترة التعدي على ملكه ومنعه من التصرف فيه . مع دفع أتعاب المحاماة . فتم قيد العريضة قضية ، وأحيلت إلى هذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٣/١١/١٤هـ فحددت لها جلسة بتاريخ ١٤٣٤/٢/٢هـ بموجب الخطاب رقم ١/٢٣/٤٧٧١ وتاريخ ١٤٣٣/١١/٢٢هـ وأشعر بالموعد طرفا الدعوى والجهات ذات العلاقة . وفي الموعد حضر وكيل المدعي كما حضر ممثل أمانة منطقة الجوف / موسى بن مرزوق المصبح وذكر وكيل المدعين أنه يحيل للتفاصيل الواردة في عريضة دعواه ويطلب إلزام المدعى عليها بترع الجزء المقتطع لصالح شارع شرق اللقائط بمساحة إجمالية ٢٤,٤١١,٢١ م٢ بالسعر السائد ويحصر دعواه في ذلك فقدم ممثل الأمانة مذكرة تضمنت طلب تأجيل نظر الدعوى . فسألت الدائرة وكيل المدعين عن تاريخ وضع اليد على ملك موكليه وهل تظلموا أمام الجهة المختصة ما تقديم ما يثبت مع تقديم صورة من حصر الإرث فوعد بتقديم المطلوب. وفي جلسة ١٤٣٤/٣/١٤هـ قدم وكيل المدعين صورة من حصر الإرث وصورة من التظلم وصورة من الوكالات وأضاف أن المدعى عليها وضعت يدها على الجزء المقتطع بتاريخ ١٤٣٠/٦/١٢هـ وهو تاريخ دخول المعدات لأرض المدعين فقدم ممثل الأمانة مذكرة من صفحتين جاء فيها أنه لم يتم اعتماد المخطط رقم (١٤٣٣/٢/١/٦٨) والخاص بتنظيم شارع امتداد مخطط شرق اللقائط من قبل الوزارة ، وأنه تم رفعه وفي حال اعتماده سيتم اتخاذ إجراءات نزع الملكية وختم المذكرة بطلب عدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان وأضاف ممثل الأمانة أن الأمانة لا تنازع في أن الطريق يمر في ملك المدعين إلا أنه لم تتخذ الأمانة أي إجراء فيما يتعلق بتطبيق صك المدعين وحصر الأملاك والموجودات حتى يتم اعتماد المخطط من الوزارة فأجاب وكيل المدعين أن المخطط اعتمد بموجب الخطاب الوارد من وزارة الشؤون القروية برقم ٤٠٨٩٣ وتاريخ ١٤٣٣/٨/٥هـ والوارد لدى أمانة منطقة الجوف برقم ٣٣٠١٠١٠٦٨٩ وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٢هـ فذكر ممثل الأمانة أنه سيبحث هذا ويفيد الدائرة . فطلبت الدائرة من ممثل الأمانة تقديم ما يثبت أن الطريق يمر على ملك المدعين وهل يصادقون على المساحة المقتطعة

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

الواردة في الرفع المساحي المرفق بعريضة الدعوى مع تقديم ما يثبت فوعد بـذلك . وفي جلسة ١٤٣٤/٤/٢٠هـ قدم ممثل الأمانة مذكرة جوابية لم تخرج في مضمونها عن المذكرة السابقة ، فطلب وكيل المدعين مهلة لتقديم إجابة . وفي جلسة ١٤٣٤/٥/٢٥هـ ذكر وكيل المدعين أنه يكتفي بما قدم سابقاً علماً أنه راجع إدارة الأراضي بالأمانة وأفيد شفوياً أنه صدرت توجيهات من الوزارة برفض النزع فذكر ممثل الأمانة أنه لا علم له بهذا الرفض وأنه يطلب مهله للتأكد مما ذكره وكيل المدعي . وفي جلسة هذا اليوم قدم ممثل الأمانة مذكرة جوابية لم تخرج عن سابقتها وبإطلاع وكيل المدعين ذكر أنه يكتفي بما قدم ويطلب الفصل في الدعوى حيث مضى عدة سنين على تعدي الأمانة على ملك موكليه بدون تعويضه فأكد ممثل الأمانة على التمسك بما ورد في مذكراتهم بعد ذلك قرر الطرفان الاكتفاء بما قدم وذكر . فقررت الدائرة الفصل في الدعوى .

(الأسباب)

حيث يهدف المدعون من هذه الدعوى إلى الحكم لهم بإلزام المدعى عليها باتخاذ الإجراءات النظامية لنزع ملكية الجزء المقتطع من عقارهم المملوك لهم بالصك رقم ٦/٢٠٢ وتاريخ ١٤١٦/١١/٢٧هـ لصالح مشروع تنظيم شارع مخطط شرق اللقائط بسكاكا ، فإن حقيقة الدعوى هي طعن المدعون في قرار المدعى عليها المستمر برفض اتخاذ إجراءات نزع ملكية الجزء المقتطع من أرضهم محل الدعوى ، وعليه فإن المحاكم الإدارية تختص ولائياً بنظر هذه الدعوى طبقا للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ والتي نصت على أنه : ((تختص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي : ... ب/دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن ... ويعد في حكم القرار الإداري رفض جهة الإدارة أو امتناعها عن اتخاذ قرار كان من الواجب عليها اتخاذه طبقا للأنظمة واللوائح)) . كما أن الدائرة تختص نوعيا بنظر هذه الدعوى طبقا لقرار معالي رئيس ديوان المظالم رقم (٢٤٢) لعام ١٤٣٢هـ ومكانيا طبقا للقرار رقم (٦٧) لعام ١٤٣٢هـ . وعن قبول الدعوى ، فحيث ذكر وكيل المدعين أن المدعى عليها بدأت تنفيذ المشروع في أملاك موكليه في ١٤٣٠/٦/١٢هـ ، وحيث ذكر أنه دارت بين موكليه عدة مكاتبات لتعويضهم عما تم اقتطاعه

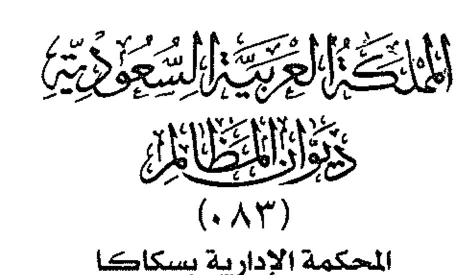
بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

من ملكهم كان آخرها الخطاب المقيد بسجلات الأمانة برقم ٣٣٠١٠١٠٦٨٩ وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٢هـ إلا أنهم لم يخرجوا بنتيجة ، وحيث تقدم وكيل المدعين بهذه الدعوى بتاريخ ١٤٣٣/١١/١٤هـ ، وحيث إن الطعن على القرارات المستمرة مفتوحٌ لا يتقيد بمدة ما دام الإدارة ممتنعة ، وعليه فإن الدائرة تقبل الدعوى شكلاً وتنظرها موضوعاً طبقا للمادة الثالثة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٩٠ وتاريخ ١٤٠٩/١١/١٦هـ . وعن موضوع الدعوى ، فحيث الثابت أن المدعين يملكون أرضاً زراعية بحي اللقائط بمدينة سكاكا بموجب الصك رقم ٦/٢٠٢ وتاريخ ١٤١٦/١١/٢٧هـ آل إليهم بالإرث من والدهم ، وحيث الثابت قيام المدعى عليها بتنفيذ مشروع تنظيم شارع امتداد مخطط شرق اللقائط بعرض ٣٠م بموجب المخطط رقم (١٤٣٣/٢/١/٦٨) ، وحيث الثابت اقتطاع هذا المشروع لجزء من ملك المدعين طبقاً لإقرار المدعى عليها ، وحيث قامت المدعى عليها بتنفيذ جزء من هذا المشروع في ملك المدعين دون اتخاذ الإجراءات التي نص عليها نظام نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٤/١٣هـ ، فحيث نصت المادة الأولى من هذا النظام على أنه : ((يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل ، بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع . ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية)) كما نصت المادة الرابعة من ذات النظام على أنه : ((... إذا تعذر ذلك – أي تنفيذ خطوط المرافق العامة في أملاك الدولة – وكان لابد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر ، مع دفع تعويض عادل وفقاً لهذا النظام ...)) . وعليه فإن الدائرة تنتهي إلى إلزام المدعى عليها باتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام نزع الملكية لنزع ملكية الجزء محل الدعوى المتقطع من ملك المدعين لصالح المشروع ، وهو ما تحكم به . ولا يغير من ذلك ما دفعت به المدعى عليها من أنه لا يمكن اتخاذ إجراءات نزع الملكية طبقاً للمادة الأولى من نظام نزع الملكية لأن المشروع لم يعتمد من الوزارة وأنه تم رفعه للاعتماد ، فإن الثابت أن المدعى عليها قامت بتنفيذ الشارع وأصبح مسلوكاً





المحكمة الإدارية بسكاكا

، والبين من الأوراق أن الوزارة في طور اعتماد المشروع والموافقة عليه ، حيث لم تبد اعتراضها عليه وإنما أبدت بعض الملاحظات الفنية .

(فلهذه الأسباب وبعد المداولة)

حكمت الدائرة بإلزام المدعى عليها / أمانة منطقة الجوف باتخاذ إجراءات نزع ملكية الجزء المقتطع من ملك المدعين/ ورثة عبدالرحمن بن دايس الشمري المملوك لهم بالصك رقم ٦/٢٠٢ وتاريخ ١٤١٦/١١/٢٧هـ لصالح مشروع تنظيم شارع مخطط شرق اللقائط بسكاكا طبقا لنظام نزع الملكية الصادر عام ١٤٢٤هـ .والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد .

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة
خالد الرويلي	فهد بن محمد العتيبي	نايف بن الماشي العنزي	د/متعب بن عايد العنزي



تصنيف حكم

رقم القضية الابتدائية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٢/٥١٤٦/ق لعام ١٤٢٩هـ	٤٦/إ/٣/٢ لعام ١٤٣٤هـ	٢/١٠٨٩ لعام ١٤٣٤هـ	٢/١٩٤٢/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/١٠/٢١هـ

الموضوعات

نزع ملكية – اجراءات النزع – اختزال جزء من العقار بسبب إعادة التخطيط – المصلحة العامة مقدمة على المصلحة الخاصة.

مطالبة المدعية إلغاء قرار الجهة المدعى عليها السلبي بامتناعها عن تطبيق كامل مشمول صكها على الطبيعة، أو إلزامها باتخاذ إجراءات النزع للجزء المختزل من عقارها – اقتطعت الجهة المدعى عليها جزءٍ من عقار المدعية نتيجة إعادة التخطيط تحقيقاً للصالح العام – تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة لا يعني إهدار حقوق الأفراد تطبيقاً لقول النبي ﷺ " لا ضرر ولا ضرار" – إجابة المدعية لطلبها بإعادة ما تم اقتطاعه يعود على النفع العام بالضرر، مما يوجب معه النظر في طلبها الآخر وهو إلغاء قرار الجهة المدعى عليها بالامتناع عن اتخاذ اجراءات النزع في الجزء المختزل – غاية منصوص نظام نزع الملكية في مادته الأولى في عدم جواز نزع ملكية العقارات إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية ضمانة لمن أريد نزع عقاراتهم – مؤدّى ذلك : إلغاء قرار الجهة بالامتناع عن اتخاذ إجراءات النزع للجزء المختزل من عقار المدعية.

الأنظمة واللوائح

المواد (١ ، ١٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١هـ.

حكم محكمة الاستئناف

حكم محكمة الاستئناف : حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

وليد الدخيل

الحكم رقم ٤٦/إ/٣/٢ لعام ١٤٣٤هـ
في القضية الإدارية رقم ٥١٤٦/٢/ق لعام ١٤٢٩ هـ
المقامة من/ شريفة بنت محمد الغامدي
ضد/ أمانة العاصمة المقدسة

الحمد لله ، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ، وبعد :

فإنّه في يوم الأربعاء ١٤٣٤/٤/٩هـ انعقدت الدائرة الإدارية الثالثة بمقر المحكمة الإدارية بجدة المشكلة من :

القاضي	أحمد بن عبدالكريم العثمان	رئيساً
القاضي	عبدالعزيز بن عبدالرحمن القضيبي	عضواً
القاضي	عبدالله بن حمود التويجري	عضواً
وبحضور	حمدان بن رشيدان المطيري	اميناً للسر

وذلك للنظر في هذه القضية المحالة للدائرة من قبل محكمة الاستئناف في تاريخ ١٤٣٣/٣/١٢هـ والتي حضرها وكيل المدعية: أحمد بن علي الغامدي ، كما حضر ممثل المدعى عليها : ممدوح بن محمد ملا، وبعد سماع المرافعة ، وبعد المداولة ؛ أصدرت الدائرة حكمها التالي:

(الوقائع)

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم للفصل فيها ، بأن وكيل المدعية تقدم بتاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥هـ بصحيفة دعوى إلى هذه المحكمة بين فيها أن موكلته تملك أرضاً بمخطط محبس الجن بمكة المكرمة بموجب الصك رقم (١/١٢٠/٦٠٠) وتاريخ ١٤٠٨/٨/١٥هـ بمساحة تقدر بألف وعشرة أمتار ونصف المتر ، وعندما طلبت استخراج كروكي للأرض ، امتنعت المدعى عليها عن إعطائها الكروكي المطلوب ؛ محتجة بإعادة تنظيم المخطط الذي تقع فيه أرض موكلته ، وبعد التنظيم الجديد الذي أجرته المدعى عليها تم اختزال (مائة واثنين وستين متراً واثنين وسبعين سنتيمتراً) من مساحة الأرض ، ويطلب تعويض موكلته عن المساحة المختزلة تلك ، وبطلب الجواب من ممثل المدعى عليها قدم - بعد عدة

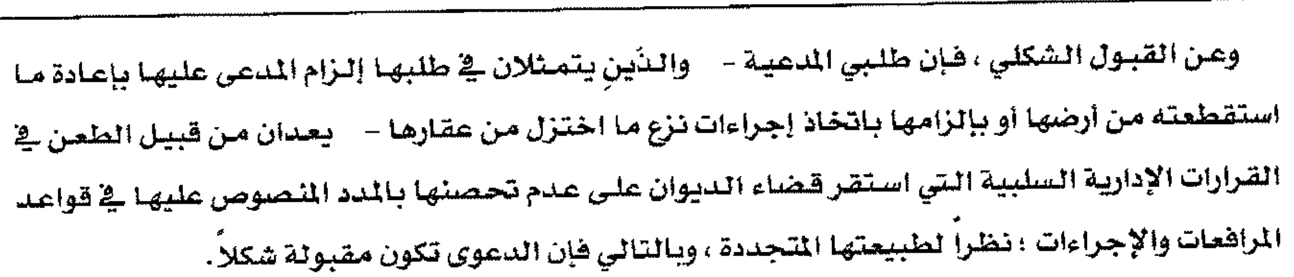


جلسات يتعلل فيها بأن هناك محاولات للصلح مع المدعية - مذكرةً من أربع صفحات ذكر فيها أن الاختزال تم قبل تملك المدعية للأرض وهي على علم بذلك حيث أنها قد تملكت الأرض بموجب الصك رقم (١/١٢٠/٦٠٠) وتاريخ ١٤٠٨/٨/١٥هـ وذلك في ١٤٢٦/١/١٢هـ والبالغ مساحته الإجمالية(١٠١٠,٥٠م) ولكن في الحقيقة أن مساحة الأرض كانت أقل من ذلك على الطبيعة بمقدار (١٦٢,٧٢) وأن الاختزال كان قبل تاريخ تملك الأرض ، فيجب على المدعية أن تقيم دعواها على البائع وليس على المدعى عليها ، ثم طلب الحكم برفض الدعوى، فعقب وكيل المدعية أن موكلته اشترت كامل المساحة المثبتة وقت الشراء وقدرها (١٠١٠,٥٠م٢) كما هو موضح في الصك رقم (١/١٢٠/٦٠٠) وتاريخ ١٤٠٨/٨/١٥هـ وقد امتنعت المدعى عليها عن إعطاء موكلته تصريح البناء ؛ بحجة أن المخطط قد أعيد تنظيمه ولا يمكن إعطاؤها التصريح إلا بعد تعديل مساحة الأرض في الصك بحيث تصبح (٨٤٧,٧٨ م٢) وهو ما ألزمت به المدعى عليها موكلته بمخاطبتها لرئيس كتابة عدل الأولى بمكة المكرمة بخطاب نائب مدير الأراضي والممتلكات رقم (٢٨٢٠١٤٠٨٥) وتاريخ ١٤٢٨/٤/٢٧هـ وهو ما يؤكد أن الاستقطاع تم بعد شراء موكلته للأرض ، ويؤكد على طلبه بتعويض موكلته عن الجزء المقتطع من أرضها، ثم أصدرت الدائرة حكمها بتاريخ ١٤٣١/١١/١٢هـ القاضي بإلزام المدعى عليه باتباع الإجراءات النظامية حيال ما تم نزعه من عقار المدعية وتعويضها بمبلغ وقدره (٣٥٠٠) ثلاثة آلاف وخمسمائة ريال ، تعويضاً عن مصاريف دعواها، ثم عاد الحكم منقوضاً من محكمة الاستئناف بتاريخ ١٤٣٣/٣/١٢هـ ، ففتحت الدائرة باب المرافعة في الدعوى بجلستها المؤرخة في ١٤٣٣/٥/١٩هـ والتي لم يحضر فيها ممثل المدعى عليها، ثم قدم ممثل المدعى عليها فيما بعد مذكرة دفع فيها بعدم اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً بنظر الدعوى ؛ تأسيساً على أن المنازعة المنظورة منازعة عقار تخرج عن ولاية المحاكم الإدارية طبقاً للمادة (٣٢) من نظام المرافعات الشرعية ، التي أسندت النظر في جميع المنازعات المتعلقة بالعقار إلى المحاكم العامة، كما دفع بأن المادة (١٤) من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت نصت على احتساب المساحة الأقل في حال اختلاف المساحة الفعلية في الصك عن المساحة على الطبيعة، كما دفع بأن ما اختزل من أرض المدعية إنما اقتطع لخدمة عقارها وهو ما تجيزه الفقرة (هـ) من القواعد التنفيذية للمادة (٢١) من نظام الطرق والمباني الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (١٢٧٠) وتاريخ ١٣٩٢/١١/١٢هـ ، ما لم يتجاوز (٣٣٪) ثم رفعت النسبة إلى (٤٠٪) طبقاً للأمر السامي رقم (٤/ب/١٦٣٩١) وتاريخ ١٣٩٩/٧/١٥هـ ، وختم مذكرته بطلب الحكم بعدم الاختصاص ولائياً، واحتياطاً رفض الدعوى ، وفي جلسة ١٤٣٤/٣/٣هـ حصر وكيل المدعية دعوى موكلته في إلزام المدعى عليها بإعادة الجزء الذي

اقتطعه من أرضها أو تعويضها عن ذلك الجزء تعويضاً مالياً، وفي هذه الجلسة أصدرت الدائرة حكمها بعد الدراسة والمداولة ؛ مؤسساً على ما يلي من:

(الأسباب)

لما حصرت المدعية دعواها في طلب إلغاء قرار المدعى عليها السلبي بامتناعها عن تطبيق كامل مشمول صكها على الطبيعة كطلب أصلي ، أو إلزامها باتخاذ إجراءات النزع للجزء المختزل كطلب احتياطي ، فبالنسبة لما دفعت به المدعى عليها من عدم الاختصاص الولائي بنظر الدعوى كونها من الدعاوى العينية العقارية التي تختص بنظرها المحاكم العامة بالقضاء العام وفق ما قرره نظام المرافعات الشرعية ، فإنه ولئن كان المتقرر أن العبرة بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني ؛ تأصيلاً على القاعدة الكلية بأن الأمور بمقاصدها ، إلا ان تأويل ظاهر الكلام والخروج به عن راجح معناه يعوزه الدليل ؛ لأنه خلاف الأصل في اللغة ، والظاهر من هذه الدعوى أن المدعية لا تستهدف منها الفصل في حق عيني يتصل بعقارها ، بل إنها لم تطلب إلا إلزام المدعى عليها بتطبيق كامل الصك الذي تمتلكه على الطبيعة، أو دفع قيمة ما نقص من العقار، ولا جرم أن المعيار في مسألة اختصاص القضاء الإداري ـ لتقرير انحساره أو امتداده ـ بالنسبة لنظر هذه الدعوى ومثيلاتها ، إنما هو بمآل الحكم على مشروعية تصرف جهة الإدارة ؛ فإذا كان الفصل في الطعن على المشروعية يلزم منه لزوماً لا يتخلف أن يمتد القضاء إلى دعوى عينية تتصل بالعقار ؛ فإن ولاية القضاء الإداري ترتفع حينئذ عن الفصل في ذلك الطعن مهما كانت ظواهر ألفاظ الدعوى به ، وبتنزيل هذا على التصرف الإداري موضوع هذه الدعوى وهو الامتناع عن تطبيق كامل صك المدعية والامتناع عن دفع قيمة النقص ؛ فإن مجرد الإلزام أو عدمه لا يستلزم حتماً الفصل في حق عيني عقاري ، لاسيما وأن المدعى عليها لا تنازع المدعية في تملكها العقار؛ وترتيباً على ذلك فإن الدعوى تكون في حقيقتها كظاهرها طعناً على تصرف إداري محض ، ويظل مِنْ ثَمَّ نظر هذا الطعن على الأصل داخلاً في الاختصاص العام للقضاء الإداري ، طبقاً لما نصت عليه الفقرة (ب) من المادة (١٣) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ ، وأن هذه الدائرة تختص بعد ذلك تبعاً من حيث النوع بالفصل في الدعوى؛ إعمالاً لما نظمه رئيس الديوان بقراره رقم (٢٤٢) لعام ١٤٣٢هـ ، وحيث سبق الفصل في الدعوى من قبل هذه الدائرة طبقاً لقرار معالي الرئيس رقم ١١ لعام ١٤٠٦هـ قبل انحسار الاختصاص المكاني عنها طبقاً لقرار مجلس القضاء الإداري في البند (الثاني) من محضر جلسته رقم (٤) وتاريخ ١٤٣٢/٧/٥هـ ؛ فإن الدائرة تكون مختصة مكانياً بنظر الدعوى.



وعن القبول الشكلي ، فإن طلبي المدعية - والذين يتمثلان في طلبها إلزام المدعى عليها بإعادة ما استقطعته من أرضها أو بإلزامها باتخاذ إجراءات نزع ما اختزل من عقارها - يعدان من قبيل الطعن في القرارات الإدارية السلبية التي استقر قضاء الديوان على عدم تحصنها بالمدد المنصوص عليها في قواعد المرافعات والإجراءات ؛ نظراً لطبيعتها المتجددة ، وبالتالي فإن الدعوى تكون مقبولة شكلاً.

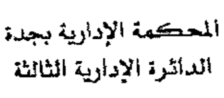
وعن الموضوع ، فالثابت أن عقار المدعية المملوك لها بالصك رقم (٦٠٠/١٢٠/١) وتاريخ ١٤٠٨/٨/١٥هـ قد نقصت مساحته ؛ نتيجة إعادة التخطيط الذي قامت به المدعى عليها ؛ تحقيقاً للصالح العام الذي صرحت به في مذكرتها المقدمة بتاريخ ١٤٣٣/٧/٨هـ ، ولئن كان إيثار المصلحة العامة على المصلحة الخاصة جائزاً ، إلا أن ذلك لا يعني إهدار حقوق الأفراد بما يؤدي إلى الإضرار بهم ؛ تطبيقاً للقاعدة الشرعية التي جاءت بنص حديث رسول الله صلى الله عليه وسلم بقوله : " لا ضرر ولا ضرار"، فإذا نتج عن العمل بالمصلحة العامة ضرر لأحد الأفراد ضرراً زائداً عن غيره من عامة الناس ؛ وجب رفعه عنه .

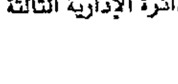
وعلى هدى ما سبق فإنه يجب رفع الضرر عن المدعية التي اقتطع جزء من عقارها لصالح التخطيط ، وحيث كان طلب المدعية الأصلي إلزام المدعى عليها بإعادة ما اقتطعته من أرضها، فإن الدائرة ترى أن إجابة المدعية لطلبها هذا سيعود بالضرر لعامة الناس؛ إذ إن المدعى عليها لم تتخذ إجراءاتها بإعادة التخطيط - بما فيها الاقتطاع من أرض المدعية - إلا ابتغاء للصالح العام ، وبالتالي فإن إعادة ما اقتطعته المدعى عليها إلى المدعية سيعود بلا ريب بالضرر على الصالح العام ؛ لذا فإن الدائرة تتجاوز الطلب الأصلي إلى الطلب الاحتياطي للمدعية وهو إلزام المدعى عليها بتعويضها عما اقتطعته من أرضها، والدائرة إذ تنتهي إلى ذلك تشير إلى أن نظام نزع ملكية العقار ووضع اليد المؤقت الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ هو الحاكم في مثل حالة المدعية، مما تنتهي معه الدائرة إلى إلزام المدعى عليها بالقيام بإجراءات النزع الوارد ذكرها في ذلك النظام.

ولا يقال إن النظام نص في مادته الأولى انه : ((لا يجوز نزع ملكية العقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية)) ؛ فإن هذه المادة إنما هي ضمانة لمن أريد نزع عقاراتهم ومن ثم فالمخاطب بها هي الجهة الإدارية نازعة العقار، وهي الملزمة بتنفيذها، فلا يجوز أن نحمل المدعية تبعة تجاوز المدعى عليها لتلك المادة، بل يجب على الجهة أن تعيد ما اقتطعته من أرض المدعية - وهو الذي تَقرر عدمُ إمكانه عند الدائرة - أو تعوض المدعية عن ذلك الجزء المقتطع رفعاً للضرر وحفاظاً على الأموال المحترمة من الضياع.



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم





المحكمة الإدارية بجدة
الدائرة الإدارية الثالثة

ولا يؤثر فيما ذهبت إليه الدائرة ما زعمته المدعى عليها من أن الاقتطاع كان قبل تملك المدعية للعقار، فإن الثابت - حسب الصك - أن تملك المدعية كان لكامل مشمول الصك بمساحة (١٠١٠.٥٠م٢) قبل الاقتطاع؛ حيث إن تملك المدعية كان بتاريخ ١٤٢٦/٦/١٢هـ ثم جاء الاقتطاع بتاريخ ١٤٢٨/٥/٢٠هـ.

وأما ما دفعت به المدعى عليه من أن المادة (١٤) من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت نصت على احتساب المساحة الأقل في حال اختلاف المساحة الفعلية في الصك عن المساحة على الطبيعة ، فإن تطبيق ذلك إنما يكون في حال حصول النقص نتيجة طبيعة الأرض أو أمر خارج عن إرادة المدعى عليها، أما مع كون الثابت أن نقص الأرض ناتج عن تصرف المدعى عليها بإعادة تخطيط الأرض ؛ فإن دفع المدعى عليها يكون مردوداً.

ولا ينال مما ذهبت إليه الدائرة زعم المدعى عليها أن تصرفها كان طبق الفقرة (هـ) من القواعد التنفيذية للمادة (٢١) من نظام الطرق والمباني الصادر بقرار مجلس الوزراء التي تجيز ذلك ، فإن ذلك القرار إنما أجاز الاستقطاع بما لا يزيد عن (٣٣٪) في حال كان التخطيط برغبة المالك فنص الفقرة (ب) من ذلك القرار أنه "على مالك الأرض الراغب في إجراء التقسيم للأرض للغرض المشار إليه..." فالتقسيم عائد إلى رغبة المالك ، ومفهومه أن التقسيم والتخطيط إذا كان برغبة الجهة فإن الفقرة آنفة الذكر لا تسري على الحالة.

وبناءً على ما سبق حكمت الدائرة :

بإلغاء قرار أمانة العاصمة المقدسة ، المتضمن الامتناع عن اتخاذ إجراءات النزع في الجزء المختزل من أرض : شريفة بنت محمد بن صالح الغامدي ، المملوكة لها بموجب الصك رقم (١/١٢٠/٦٠٠) وتاريخ ١٤٠٨/٨/١٥هـ ؛ لما هو موضح بالأسباب .

وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

أمين السر	عضو	عضو	رئيس الدائرة
حمدان رشيدان المطيري	عبدالله بن حمود التويجري	عبدالعزيز بن عبدالرحمن [illegible]	[illegible] بن عبدالكريم [illegible]

حرر في ١١/١١/١٤٣٢



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٢٠٢٩/٣/ق لعام ١٤٢٨هـ	١٤٤/د/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ	٢٠٦٧/إس/د/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ	٥٣٨/ق لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/١١/٥هـ

الموضوعات

نزع ملكية – إجراءات النزع – أجرة المثل – تسبب المالك في تأخير الصرف لبعض المدة – تسبب جهة الإدارة في تأخير الصرف لبعض المدة – اتعاب المحاماة.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بتعويضه عن الجزء المقتطع من عقاراته والضرر الذي لحق به وصرف أجرة المثل من تاريخ نزع الملكية حتى صرف التعويض، والتعويض عن أتعاب المحاماة – صدور أمر سامي بالموافقة على قيام الجهة بتشكيل لجنة تعويض المدعي مما أنشأ له الحق في إعادة تقدير عقاره، إلا أن الجهة تأخرت في تنفيذ ذلك الأمر – تصرف ولي الأمر منوط بالمصلحة ما يعني وجوب تشكيل اللجنة المختصة نظاماً بتقدير عقار المدعي بقيمة المثل يوم خروج اللجنة – تأخر استلام التعويض قبل صدور الأمر السامي بسبب راجع للمدعي وهو رفضه تسلم التثمين المحدد له والاعتراض عليه ما يعني عدم استحقاقه للأجرة عن هذه الفترة – تأخر صرف التعويض بعد صدور الأمر السامي بسبب عدم قيام الجهة بتنفيذه – مؤدى ذلك: إلزام الجهة المدعى عليها بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في نظام نزع الملكية لإعادة تقدير المدعي، وإلزامها بأجرة المثل من تاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤هـ وهو تاريخ الموافقة على تشكيل لجنة التعويض حتى صرفه مقابل نزع ملكية عقاره، ورفض ما عدا ذلك من طلبات.

الأنظمة واللوائح

المواد (١)، (٧)، (١٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ.

الأمر السامي رقم (٣٥٣٤/م ب) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤هـ.

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د





(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

حكم رقم ١٤٤/إ/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ

في القضية الإدارية رقم ٢٠٢٩/٣/ق لعام ١٤٢٨هـ

المدعية: معتوق بن إبراهيم بن عبدالله الحسين

المدعى عليها: هيئة الري والصرف بمحافظة الأحساء

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد :

ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٨/٧هـ انعقدت بمقر المحكمة الإدارية بالدمام الدائرة الإدارية الأولى المشكلة من القضاة:

درع بن عبدالعزيز آل درع	رئيساً
يزيد بن عبدالرحمن الفياض	عضواً
مشعل بن عبدالرحمن الدوسري	عضواً

وبحضور/ فهد بن محمد السكاكر، أمينَ سر الدائرة، وذلك للنظر في هذه القضية - المبينة أعلاه - والمحالة إليها بتاريخ ١٤٣٤/٧/٢هـ، وحضر أمام الدائرة وكيل المدعي/ عبدالله ابن محمد الزهراني بموجب الوكالة المرفق صورة منها بملف الدعوى، فيما مثل الجهة المدعى عليها/ بخيت بن محمد العواد وعلي بن عبدالله المكينة بموجب خطاب التفويض المرفق بملف الدعوى، وصدر الحكم بحضور طرفي الدعوى.

"الوقائع"

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار الحكم في أن وكيل المدعي تقدم بلائحة دعوى إلى المحكمة الإدارية بالدمام ملخصها أن لموكله أرضاً ثابتة بصك شرعي وأن المدعى عليها قامت بوضع يدها على جزء من الأرض ومساحته (١٤٦٥,٤٤م٢)، مطالباً بتعويضه عن المساحة المقتطعة بسعر ألف ريال للمتر المربع، أي بسعر إجمالي قدره مليون وأربعمائة وخمسة وستون ألف

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

(١٤٦٥٠٠٠) ريال، وتعويضه عن فترة وضع اليد وحرمانه من استثمار الأرض لمدة أربعين سنة بواقع (١٠٪) لكل سنة من قيمة الأرض المقتطعة، أي بمبلغ إجمالي قدره خمسة ملايين وثمانمائة وأربعون ألف (٥٨٤٠٠٠٠) ريال، وبجلسة يوم الثلاثاء ١٤٢٩/٣/٢٤هـ سألت الدائرة وكيل المدعي عن دعوى موكله فأحاله إلى لائحة دعواه وبعرضها على ممثل المدعى عليها قدم مذكرةً من صفحتين وعدة مرفقات ذكر في مذكرته أنه بالرجوع لمخططات الهيئة والبحث عن مقتطعات باسم المدعي لم يعثر له على اسم، وأنه أشير في صك المذكور في التهميش أن المقتطع من أراضيه هو مشروع الري والصرف وتم تحديد المقتطع بـ (١٤٦٥.٤٤م٢) ولم يتم الاستناد في تحديد ذلك على إفادة من الهيئة أو مديرية الزراعة (جهة الاختصاص) وإنما بني ذلك على إفادات جهات حكومية أخرى، وأنه أنشئ مشروع الري والصرف عام ١٣٨٧هـ، وأشير إلى الاقتطاع بتاريخ ١٤٠٨/٧/٢٦هـ وهو الوقت الذي استلم فيه المذكور أراضيه من البلدية أي بعد تنفيذ المشروع بعشرين سنة تقريباً، وأنه صدر بشأن الموضوع خطاب وزير الزراعة الموجه لرئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم ٢٤٩٧١/١ في ١٤٢٦/٤/٢٣هـ والذي اشتمل على مجموعة من النقاط المهمة في توضيح القضية، ومما سبق فإن الهيئة لا تتمكن من صرف التعويض في حالة استحقاقه إلا بعد استكمال المستندات النظامية وثبوت الملكية حال تنفيذ المشروع، ومما يؤيد ذلك إضافة إلى ما سبق ما سطره مندوب المحكمة على محضر اللجنة المشكلة بناءً على خطاب وكيل محافظة الأحساء رقم (١٢٥٣٤) في ١٤٢٨/٦/١١هـ لتحديد جهة الاختصاص في هذه القضية بما نصه : " علماً أن ما تم التوقيع عليه هو إحالة المعاملة للمحكمة لدراسة الصك والتثبت من الموقع " ، فمن خلال هذا النص يتبين وجود إشكالية في تحديد الأرض المشار إليها في صك المدعي، وأن الجهة المختصة في تحديد ما ضبط بالصك هي الجهة التي أصدرته، وأفاد بأن معاملة المدعي لا زالت دائرة بين الجهات المختصة وليست لدى الهيئة حالياً، وبجلسة يوم السبت الموافق ١٤٢٩/٥/٥هـ قدَّم وكيل المدعي مذكرةً من خمس صفحات ذكر فيها أن عدم وجود مقتطع باسم موكله لا يلغي حقه بالتعويض فإن لم يكن مثبتاً في سجلات الهيئة فهو مثبت في تهميش الصك الشرعي للقطع الست

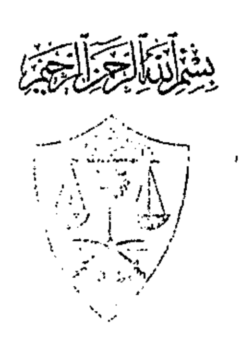
بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

، كما أن وجود قنوات الري في الأراضي حالياً دليل ثانٍ على إثبات الاقتطاع ، كما أنه لم يوجد من ضمن المرفقات التي قدمها ممثل المدعى عليها إفادة الهيئة ما يثبت أن التهميش في الصك كان من دون علم الهيئة أو وزارة الزراعة ، فالهيئة بنت حكمها ذلك على ما هو مهمش في ظهر الصك فقط ، وليس عن طريق الرجوع إلى سجلات الجهة التي قامت بالتهميش وهي محكمة الجفر، كما أن التهميش في الصك قسّم القطع الست إلى قسمين : جزء مقتطع لصالح المشروع وجزء متبقي ، ولكل منهما مساحة وحدود ، وأن المدعى عليها تتحفظ على التهميش بالنسبة للجزء المقتطع وتؤيد التهميش بالنسبة للجزء المتبقي ، ففي الصك رقم ٥٤٦ في ١٤٠٨/٩/٤هـ الخاص بالجزء المتبقي من القطع الست يلاحظ أن الحد الجنوبي هو الجزء المقتطع لصالح المشروع وذلك قبل التخطيط في حين أصبح الحد الجنوبي حرم المشروع بعرض ١٢م وذلك بعد التخطيط كما في التهميش ، ثم ذكر أن القطع الست يمتلكها موكله بموجب الصك الصادر من كاتب عدل الأحساء برقم ١٦٨٨ في ١٣٨٤/٩/٥هـ وأن المشروع تم إنشاؤه في عام ١٣٨٧هـ، أي أن موكله يملك الأراضي قبل إنشاء المشروع بثلاث سنوات تقريباً، وقد سلمت البلدية القطع الست آنذاك على الطبيعة، أما تاريخ ١٤٠٨/٧/٢٦هـ الذي أشارت إليه الهيئة فهو التاريخ الذي قامت البلدية بتسليم الجزء المتبقي بعد إفادتها بعدم إمكانية تسليمها كامل القطع نظراً للاقتطاع، ثم سرد الردود على ما جاء في خطاب وزير الزراعة الموجه لرئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم ٢٤٩٧١/١ في ١٤٢٦/٤/٢٣هـ فذكر أنه بالنسبة للنقطة الأولى من الخطاب فإنها لم تكن إفادته، وعلى الهيئة إثبات ذلك ، وإنما كانت الإفادة أن موقع الأراضي الست وحدود كل منها كما هي واردة في الصك رقم ١٦٨٨ في ١٣٨٤/٩/٥هـ معروفة لديه وذلك قبل الاقتطاع، لأنها كانت مركزة آنذاك، أما بعد أن أضاعت الهيئة علامات التركيز وقت تنفيذ المشروع فإن الموقع لم يتغير وإنما الحدود هي التي حصل لها بعض التغيير ، وهذا ما قامت به البلدية حيث ركزت الجزأين المقتطع والمتبقي وأثبتت حدود ومساحة كل منهما ، وسلمت لهم الجزء المتبقي بموجب الصك رقم (٥٤٦) وتاريخ ١٤٠٨/٩/٤هـ ، كما أن الصك الذي بحوزته فيه جميع الإجابات عن أي استفسار تريده الهيئة ولا

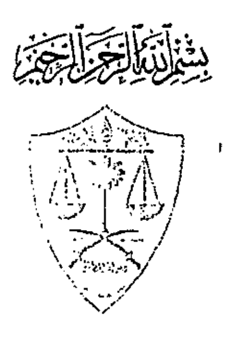
بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

حاجة للمساءلة، وبالنسبة للنقطة الثانية من الخطاب ذكر أن المفترض من الهيئة أنها تطلب المخططات التنظيمية من بلدية الأحساء أو غيرها لأنها هي صاحبة المشروع ، وبالنسبة للنقطة الثالثة من الخطاب ذكر أن المساحة المتبقية والمقتطعة تم تركيزهما وحساب مساحة كل منهما من قبل بلدية الأحساء وهي جهة حكومية رسمية، وقد استندت في عملها ذلك على لوائح تنظيمية وموافقة جميع الجهات المعنية ومنها الهيئة، وبالنسبة للنقطة الخامسة من الخطاب ذكر أن الهيئة تخلط بين الأراضي الرحمانية وأراضي البلدية، فقد ادعت أن الجزء المقتطع نفذ في أراضٍ رحمانية ثم نفت مسمى الأراضي الرحمانية عن الجزئين اللذين اقتطعا للتوسعة، مع أن الجزء المقتطع للمشروع والجزئين المقتطعين للتوسعة متجاورين وفي موقع واحد، كما أن أراضي البلدية الخالية من الإحياءات والمنشآت آنذاك حسبما جاء في إفادة الهيئة والتي تمت فيها التوسعة والمجاورة للجزء المقتطع دليل آخر على أن الجزء المقتطع يقع ضمن أراضي البلدية المملوكة للمواطنين وليس ضمن أراضٍ رحمانية كما تدعيه الهيئة ، وأن أرض الفضاء ليست الوحيدة التي يقام عليها السوق في ذلك اليوم، فالسوق ليس له أرض مخصصة يقام عليها ، فهو يقام على كل أرض فضاء في ذلك الموقع على شكل عشوائي، وأن معالجة طلب موكله يكون من اختصاص الهيئة وليس من اختصاص البلدية لأنها الجهة التي تضع اليد حالياً على الجزء المقتطع ، ثم ذكر أن المفروض أن يكون هناك تعويض لكل شبر من الأراضي التي نفذ عليها المشروع ، ثم ذكر أن اللجنة انعقدت في يوم الاثنين الموافق ١٤٢٨/٦/٢٤هـ بحضور جميع أعضائها وتم أخذ إفادتهم على أن يتم التوقيع على المحضر بعد طباعته مباشرة ، وتم التوقيع بعد يومين بعد انعقاد اللجنة ، إلا أن مندوب الهيئة وقع على المحضر في ١٤٢٩/١/٦هـ أي بعد ستة أشهر وعشرة أيام على أول توقيع في المحضر، وكان يرفض التوقيع بإيعاز من رؤسائه في الهيئة ، ولم يتم التوقيع إلا بعد استدعائه من قبل اللجنة، وقد همش توقيعه بما يختلف عن إفادته في المحضر، وكذلك مندوب المحاكم وعضو هيئة النظر همش توقيعه بما يختلف عن إفادته في المحضر، مع تأخره في التوقيع، وهدف أولئك هو إطالة فترة المطالبة وتكبيد المدعي المزيد من الجهد والعناء والمصاريف، والتهميش يدور حول

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

التشكيك في سلامة الصك وفي الجهة التي أصدرته ، وختم المذكرة بطلب دفع تعويض وقدره خمسة وثلاثون مليون (٣٥٠٠٠٠٠٠) ريال، منها ثمانية ملايين (٨٠٠٠٠٠٠) ريال عن الجزء المقتطع، ومليونا (٢٠٠٠٠٠٠) ريال عن الضرر الذي أصاب الجزء المتبقي حيث تدنت قيمته العقارية بسبب الاقتطاع ، وخمسة وعشرون مليون (٢٥٠٠٠٠٠٠) ريال عن فترة وضع اليد عن المدة التي تزيد عن أربعين عاماً منذ إنشاء المشروع عام ١٣٨٧هـ وحتى عام ١٤٢٩هـ ، وبجلسة يوم الأحد الموافق ١٤٢٩/٧/٢٤هـ قدّم ممثل المدعى عليها مذكرةً من أربع صفحات وعدة مرفقات ذكر في مذكرته أنه وردهم خطاب الوزارة رقم ٢٨٤١٠/١ في ١٤٢٩/٤/٢٨هـ المشار فيه للبرقية الصادرة عن ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٤/م ب بتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤هـ المشار فيها لمرئيات وزارة المالية أنه مادام أن الجهة المستفيدة من مشروع قنوات الري التي تمر بأراضي المدعي تتبع وزارة الزراعة فإن عليها أن تقوم بتشكيل لجنة من أجل تعويض المدعي عن المساحة المقتطعة من أرضه طبقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وأن تقوم وزارة الزراعة بإصدار قرار النزع للمساحة المقتطعة لقنوات الري وحرمها ، وقضى الأمر بالموافقة على ما رأته وزارة المالية وإكمال ما يلزم بموجبه ، وحيث إن الهيئة قد قامت بإفادة الوزير بالدعوى المنظورة لدى الدائرة بخطابها رقم ٥٠٩٨/ح/٢١ وتاريخ ١٤٢٩/٦/٦هـ المتضمن أن الهيئة سوف تستكمل إجراءات تشكيل اللجنة للنظر في تعويضه مادياً عن مساحة الجزء المقتطع للمشروع وفق صك التملك الشرعي وبنفس التقييم المقدر والمقرر وقت تنفيذ المشروع أسوة بأمثاله ، ثم ذكر أن الهيئة تود التوضيح أن المدعي قد اشترى أرضاً من البلدية بموجب الصكوك الصادرة عام ١٣٨٣هـ _ ١٣٨٤هـ ، وقد أقرت البلدية أنه منذ هذا التاريخ ولمدة ست سنوات لم تقم بالبيع بذات الموقع لوجود إشكاليات في التطبيق ، ثم أنشئ المشروع عام ١٣٨٧هـ وأشير عند مروره على الموقع الموجود حالياً بيد المدعي أن الأرض أرض بلدية ولم يحدد لها مالك ، ثم قامت البلدية عام ١٤٠٨هـ وهو تاريخ التهميش على الصك بتحديد الموقع الحالي ، أي أن المدعي لم يستلم موقعه من البلدية إلا عام ١٤٠٨هـ أي بعد إنشاء المشروع وقد سلمته البلدية ناقصاً ، وقد تمت دراسة ذلك بين كل من وزارة الشؤون البلدية



والقروية والمقام السامي ، وجميع المكاتبات تؤكد على عدم تحديد الموقع فعلياً من ضمن أراضي البلدية المباعة ، كما أن المدعي لديه اعتراض على مقدار التعويض أساساً وحسم ذلك بالأمر رقم ١٨٧٠٧ وتاريخ ١٣٩٩/٨/١٣هـ بعدم النظر في المطالبة بإعادة التثمين للعقارات المنزوعة للمصلحة العامة ، ثم ذكر أن المشروع نفذته شركة أجنبية عام ١٣٨٧هـ ورافقتها لجنة تابعة لمديرية الزراعة حددت ما اقتطعه من المشروع من أراضي المواطنين وبناءً على تحديدها رصدت مبالغ للتعويض وسلم أكثرها لأصحابها ولم يتبق سوى من لم يتقدم بطلب نصيبه أو من لم يستطع إثبات ملكيته شرعاً للموقع المقتطع وقت تنفيذ المشروع، ولم تستلم الهيئة أوراق هذه اللجنة إلا في تاريخ ١٤٢٧/٥/٨هـ وليس من ضمن المبالغ المرصودة شيء باسم المدعي وإنما يوجد مبلغ للقطعتين رقم ٢٧٦٠ و ٤٥٢٥ التي يشير المدعي في خطابات سابقة أنها تخصه وفي حال ثبوتها له حالياً فإن المبلغ يتوفر ويمكن صرفه من قبل اللجنة المقترحة ، ثم ذكر أن البلدية أشارت في خطابها رقم (٤٣/أ/س) وتاريخ ١٣٩٠/٩/٧هـ أنها لم تبع أراضٍ في تلك القرية منذ أكثر من ست سنوات، أي من عام ١٣٨٤هـ ، وأن البيع في هذه الجهة وتقدير القيم متوقف على انتهاء المشاكل الموجودة في أراضي تلك القرية وبالتالي اعتماد مخططها ، ثم أشار إلى ما سطره مندوب الهيئة على محضر اللجنة ، ثم ذكر أن قضية المدعي أثيرت عام ١٣٩٠هـ لدى ديوان رئاسة مجلس الوزراء ووزارة الزراعة بالمنطقة الشرقية / الهفوف برقم ٢٩١ في ١٣٩٥/٨/٥هـ بما نصه : " نعيد لكم برفقه المعاملة الخاصة باستدعاء معتوق إبراهيم عبدالله الحسين الذي اقتطعت من أملاكه الواقعة بالجفر قطع وعوض عنها بمعدل ريال واحد ، ثم ذكر أن آخر مستند تم الوقوف عليه بالنسبة لمطالبته القديمة كان في عام ١٣٩٥هـ ثم توقفت أوراقه ، ثم عاد للمطالبة عام ١٤٢٥هـ أي بعد ثلاثين سنة ، كما توجد أوراق تشير إلى رصد مبالغ مالية للحيازتين رقم (٤٥٢٥ ، ٢٧٦٠) التابعتين للبلدية والذي يدعي المدعي أن أراضيه تقع ضمن هاتين الحيازتين كما يتضح ذلك من خطاب مدير عام الشؤون الزراعية بالمنطقة الشرقية المؤرخ في ١٣٩٥/١٠/٢٠هـ إلا أن البلدية لم تقرر ذلك وفي حال تقريرها يلزم تحديد نسبة المدعي من المقتطع لهاتين الحيازتين وبالتالي إمكانية صرف



المستحق مقابلها من قبل اللجنة المقترحة ، وذكر أن الهيئة لما سبق تود من المدعي الإفادة عن نتيجة مطالبته القديمة وسبب توقفه عنها طيلة هذه المدة ، وأشار إلى أن الهيئة لا ترى ما يوجب دفع أي عوض عن أي ضرر لكونها غير مسؤولة عن تأخير استلامه لأي مستحقات في حينه سواءً لعدم قبوله بالتقدير أو بسبب عدم تأكيد إثبات صحة موقع عقاره المشترى من البلدية في حينه ، كما أن تنفيذ المشروع لم يسبب أي أضرار للعقار حيث أتيح من خلاله توسعة العديد من الطرق العامة استفاد منها كافة ملاك العقارات المجاورة وساهمت في تحسين موقع العقارات وحسن استثمارها ، وبجلسة يوم الأحد الموافق ١٤٢٩/٩/١٤هـ قدَّم وكيل المدعي مذكرةً ذكر فيها التماس إنهاء الدعوى بإصدار حكم يلزم المدعى عليها بما ألزمت نفسها به من الموافقة على التعويض ويكون بمبلغ أربعة وخمسون مليون (٥٤٠٠٠٠٠٠) ريال طبقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، على أن يكون مبلغ تسعة ملايين (٩٠٠٠٠٠٠) ريال عن الجزء المقتطع المقدر مساحته (١٤٦٥,٤٤م٢) وفقاً للبند الثاني من المادة العاشرة من النظام ، على أساس أن هذه القطع الست تقع في وسط مركز مدينة الجفر التجاري وفي موقع لا تتوفر فيه أراضٍ تجارية على الإطلاق، ومبلغ مليوني (٢٠٠٠٠٠٠) ريال عن الضرر الذي لحق بالجزء المتبقي حيث نقصت قيمته بسبب أنه عبارة عن شريط طوله ٦٣م وعرضه يتراوح بين ٦- ٨ أمتار، وفقاً للمادة الثانية عشرة من النظام، ومبلغ اثنين وأربعين مليون (٤٢٠٠٠٠٠٠) ريال ويمثل أجرة المثل عن الفترة منذ إنشاء المشروع عام ١٣٨٧هـ وحتى عام ١٤٢٩هـ وفقاً للفقرة (٣) من المادة السابعة عشرة من النظام ، ومبلغ مليون (١٠٠٠٠٠٠) ريال عن أتعاب المحاماة ، علماً بأنه لا مانع لديه من التنازل عن المطلبين الأول والثاني إذا قامت الهيئة بتسليمه كامل العقار أو تعويضه بعقار يتمتع بنفس خصائص العقار المذكور أو بأي أرض زراعية تتناسب مساحتها مع مقدار التعويض وفقاً للمادة الثالثة عشرة من النظام، ثم ذكر أن الهيئة لم تبدأ حتى الآن بتشكيل لجنة لتقدير التعويض التي نص عليها الأمر السامي، وبجلسة يوم السبت الموافق ١٤٢٩/١١/١٧هـ قدَّم ممثل المدعى عليها مذكرةً من صفحة واحدة ذكر فيها أن وكيل المدعي لم يقدم جديداً في مذكرته مطالباً البت في القضية تجنباً

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

لإطالة أمد النزاع والبت فيما يدعيه ويطالب به من إعادة تقييم المقتطع في حال ثبوته والذي استندت فيه الهيئة للتعليمات الواردة إليها بعدم إعادة التقييم والالتزام بتقييم اللجنة المعتمدة والفصل فيما يدعيه من دعوى التعويض عن الضرر والذي لم تكن الهيئة طرفاً فيه، حيث لم يثبت للجنة التعويض الأساسي حدود عقار المدعي ضمن العقارات المقتطعة في الموقع في حينه، وعدم قبوله العوض المقرر أسوة بمجاوريه، وقد اكتفى وكيل المدعي بما سبق تقديمه، وعليه تم حجز الدعوى للدراسة، وبجلسة لاحقة استوضحت الدائرة من وكيل المدعي عن طلبه أجرة المثل لمدة أربعين سنة عن الجزء المقتطع فذكر أنه ما دام لم يصدر قرار نزع ملكية فإن من حق موكله المطالبة بأجرة المثل عن المدة بناءً على النظام، كما استفسرت منه بشأن رفض موكله التعويض وقت تنفيذ المشروع لقلته ، فذكر أن على المدعى عليها إثبات ذلك، وفي جلسة يوم السبت الموافق ١٤٣٠/١/١٣هـ أصدرت الدائرة حكمها رقم (٧/د/إ/١٥ لعام ١٤٣٠هـ) القاضي بإلزام هيئة الري والصرف بالأحساء باتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار لتعويض المدعي معتوق بن إبراهيم الحسين عن الجزء المقتطع من عقاره المملوك له بالصك رقم ١٦٨٨ وتاريخ ١٣٨٤/٩/٥هـ وتقدير أجرة المثل عن مدة وضع يدها عليه، وتم الاعتراض على الحكم والذي نقض بحكم محكمة الاستئناف رقم (٥٧٣/إ/س/٥ لعام ١٤٣٠هـ) وبعد إحالة القضية للدائرة عقدت في سبيل نظرها عدة جلسات وفيها تمت تلاوة حكم محكمة الاستئناف على طرفي الدعوى، حيث قدم ممثل المدعى عليها مذكرة جوابية ورد فيها بأن رقم المدعي موجود برقم (٢٧٦٠) ورقم (٤٥٢٥) ضمن كشوفات لجنة التثمين وأن المبلغ المرصود له محجوز ضمن هذه الأرقام، وحيث إنه لم يثبت ملكيته لهذه الأرض فلم يتم تعويضه بذلك، وبعرض ذلك على وكيل المدعي ذكر بأن هذه الأوراق لا تثبت شيئاً ولا يوجد فيها ما يدل على تعويض موكله والأرقام غير مطابقة مع ما في الصك طالباً إلزام المدعى عليها بتعويض موكله، وقد قدم ممثل المدعى عليها خطاب من مدير عام الشئون الزراعية بالمنطقة الشرقية موجه إلى مدير عام الإدارة العامة لتنفيذ المشروعات بوزارة الزراعية يفيد فيه بالكتابة إلى عمدة قرية

بسم الله الرحمن الرحيم



الجفر برقم (٣٠٦) وتاريخ ١٣٩٥/٩/٥هـ طالباً تكليف المذكور (المدعي) بمراجعة قسم التعويضات بالمديرية وقد أفاد عمدة القرية شفهياً بأن المستدعى يقطن مدينة الدمام ما حدا بالكتابة له على عنوانه بالدمام تحت رقم (٣٢٠) وتاريخ ١٣٩٥/١٠/٩هـ وراجعنا صباح يوم السبت ١٣٩٥/١٠/٢٠هـ وحيث أكد لنا أن قطعته تقع ثمن الحيازتين المشار إلى رقميهما (رقم ٢٧٦٠ ورقم ٤٥٢٥)، وقد طلبت الدائرة من وكيل المدعى تقديم تواريخ تظلم المدعي من تاريخ نزع الملكية إلى تاريخ تقدمه للديوان فقدم مذكرة جوابية ورد فيها أن الأصل في التعويض أن يكون شأنه في ذلك شان أي حق آخر لا يسقط مهما تقادم العهد عليه دون الوفاء به لصاحبه وحيث إن موكله رفع دعواه بتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢٩هـ أي قبل صدور الأمر السامي بتحديد الجهة المستفيدة وبالتالي تكون الدعوى مقبولة شكلاً، وأن قرار نزع الملكية لم يصدر حتى الآن ما يكون معه هذا الطلب قراراً سلبياً لا يخضع للمدد والمواعيد المنصوص عليها في قواعد المرافعات أمام الديوان، كما أن الأمر السامي يعتبر قاطع للتقادم مع استعداد المدعى عليها لاستكمال إجراءات التعويض وصرفه حسب ما ورد بكتاب وزارة الزراعة رقم (٩٢٢٦/ح/١) وتاريخ ١٤٢٩/١١/٢٦هـ واختتم مذكرة الجوابية بطلب إلزام المدعى عليها باتخاذ إجراءات نزع الملكية وتعويض موكله عن المقتطع من أرضه وتقدير أجرة المثل عن فترة وضع يدها عليها وقرر اكتفاءه بما سبق تقديمه من مذكرات ومستندات وتمسك بطلباته، كما قرر ممثل الجهة المدعى عليها اكتفاءه بما سبق تقديمه من مذكرات ومستندات وتمسك بطلبه، وبناءً على ذلك أصدرت الدائرة حكمها رقم (٣٦١/د/إ/١٥ لعام ١٤٣١هـ) بعدم قبول طلب المدعي إلغاء قرار نزع ملكية عقاره المملوك له بالصك رقم (١٦٨٨) وتاريخ ١٣٨٤/٩/٥هـ شكلاً ورفض ما عدا ذلك من طلبات، وتم الاعتراض عليه، ثم نقض بحكم محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة الرياض رقم (٦/٣٠٠ لعام ١٤٣٣هـ) المتضمن أن الدائرة لم تبين المستند الذي بنت عليه حكمها برفض طلب المدعي أجرة المثل، وبإحالة القضية إلى الدائرة عقدت في سبيل نظرها عدة جلسات تم فيها إطلاع طرفي الدعوى على مضمون حكم محكمة الاستئناف المشار إليه آنفاً، فذكر ممثل الجهة المدعى عليها أنه سبق أن

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

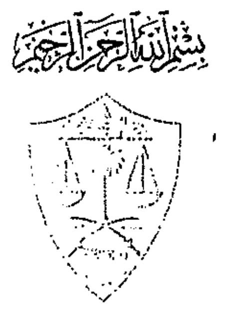
قدم للدائرة ما يثبت رفض المدعي استلام مبلغ التثمين وسيقدم للدائرة في جلسة تالية ما يثبت ذلك، وبجلسة لاحقة قدم ممثل الجهة المدعى عليها مجموعة من الخطابات ذاكراً أنها تدل على أن المدعي رفض استلام التثمين وأنه معترض على قيمته منذ بداية المشروع وأن هذا ما لدى الجهة بالإضافة إلى ما سبق تقديمه في القضية وبعرض ذلك على وكيل المدعي ذكر أن المدعى عليها بجميع مذكراته السابقة كانت تنكر وجود اسم المدعي ضمن سجلات التثمين فكيف يكون رافضاً للتثمين وهي لا تعلم بوجود اسم المدعي ضمن سجلاتها وأن الصك لازال باسم موكله، وبعرض ذلك على ممثل الجهة المدعى عليها ذكر أن إضافة المساحة المقتطعة كانت عام ١٤٠٨هـ ومنذ ذلك الوقت لم يراجع المدعي حتى عام ١٤٢٥هـ وقدم وكيل المدعي مذكرة جوابية لم تخرج في مضمونها عما سبق تقديمه وبعرض ذلك على ممثل الجهة المدعى عليها وطلب الإجابة قدم مذكرة جوابية مكرراً فيها ما ذكره سابقاً كما قدم وكيل المدعي مذكرة جوابية أشار فيها إلى أن الخطابات التي قدمها ممثل الجهة المدعى عليها لا يوجد فيها ما يثبت أن موكله رفض استلام التعويض أو أن لديه علم به، مضيفاً أن ما قدمته الجهة المدعى عليها من خطابات تكرار لما سبق أن قدم للدائرة سابقاً، وقرر أطراف الدعوى اكتفاءهما بما سبق تقديمه من مذكرات ومستندات وتمسك كل طرف بطلبه، وعليه أصدرت الدائرة حكمها رقم (٢٣١/إ/١/٣ لعام ١٤٣٣هـ) بعدم قبول طلب المدعي إلغاء قرار نزع ملكية عقاره المملوك له بالصك رقم(١٦٨٨) وتاريخ ١٣٨٤/٩/٥هـ ورفض ما عدا ذلك من طلبات، وتم الاعتراض عليه ثم نقض بحكم محكمة الاستئناف الإدارية بالمنطقة الشرقية رقم (٢٤٢/إ س/إ/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ) وبإحالة القضية إلى الدائرة عقدت في سبيل نظرها جلسة هذا اليوم والتي تم فيها إطلاع طرفي الدعوى على مضمون حكم محكمة الاستئناف والذي جاء فيه أن الأمر السامي رقم (٣٥٢٤/م ب) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤هـ المتضمن الموافقة على ما انتهت إليه وزارة المالية من قيام وزارة الزراعة بتشكيل لجنة من أجل تعويض المدعي عما اقتطع من أرضه طبقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وأن تقوم وزارة الزراعة بإصدار قرار النزع للمساحة المقتطعة صدر استثناءً للمدعي في تطبيق نظام

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ عليه، فسألت أطراف الدعوى عن مدى تشكيل المدعى عليها لجنة لتعويض المدعي بناءً على الأمر السامي رقم (٣٥٣٤/م ب) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤هـ فأفاد وكيل المدعي بأنه لم يصدر ذلك من الجهة المدعى عليها فيما أفاد ممثل الجهة بأن القضاء مختص بالحسم في هذه القضية وفق ما أفاد به وزير الزراعة للمقام السامي ووفق ما أكدته البرقية رقم (٤٨٩٥٣/ب) وتاريخ ١٤٢٩/١٢/١٢هـ من أنه لم يتم استكمال الإجراءات لتعويض المدعي لوجود هذه الدعوى، وسألت الدائرة وكيل المدعي عن طلبات موكله في هذه القضية فأفاد أنها إلزام الجهة المدعى عليها بتعويضه عن الجزء المقتطع من أراضيه الست المملوكة له بالصك رقم(١٦٨٨) وتاريخ ١٣٨٤/٩/٥هـ وتعويضه عن الضرر الذي لحق بالجزء المتبقي منها وإلزام المدعى عليها بأجرة المثل عن الفترة من تاريخ نزع الملكية عام ١٣٨٧هـ حتى قبل تاريخ صدور الأمر السامي رقم (٣٥٣٤/م ب) بإعادة التقدير والذي كان بتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤هـ، وتعويضه عن أتعاب المحاماة، وقرر اكتفاءه بما سبق تقديمه من مذكرات ومستندات وتمسك بطلبه، كما قرر ممثل المدعى عليها اكتفاءه بما سبق تقديمه من مذكرات ومستندات وتمسك بطلبه، وعليه أصدرت الدائرة حكمها رقم (٧٦/إ/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ) بإلزام المدعى عليها بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ لإعادة تقدير عقار المدعي المملوك له بالصك رقم (١٦٨٨) بتاريخ ١٣٨٤/٩/٥هـ ورفض ما عدا ذلك من طلبات، وتم الاعتراض عليه، ثم نقض بحكم محكمة الاستئناف الإدارية بالمنطقة الشرقية رقم (١٠٢٧/إس/إ/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ) وبإحالة القضية إلى الدائرة عقدت في سبيل نظرها جلسة هذا اليوم وتم فيها إطلاع طرفي الدعوى على ما ورد في حكم محكمة الاستئناف الإدارية فأفاد وكيل المدعي أنه يقرر اكتفاءه بما سبق أن قدمه في هذه القضية، فيما ذكر ممثلي الجهة المدعى عليها أنه لا يوجد نص استثنى المدعي بشكل صريح حيث إن ما ورد كان عاماً وذلك بمعاملة المدعي مثل من سبقه ووفق التعليمات المتعلقة بذلك، وقرر



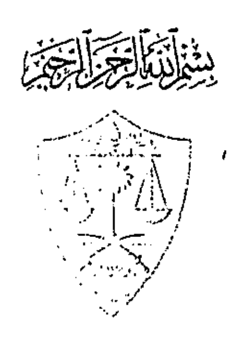
ممثلا الجهة المدعى عليها اكتفاءهما بما سبق تقديمه من مذكرات ومستندات، وعليه صدر هذا الحكم بعد الدراسة والمداولة.

"الأسباب"

تأسيساً على الوقائع سالفة البيان، وحيث يطلب المدعي في دعواه إلزام هيئة الري والصرف بمحافظة الأحساء تعويضه عن الجزء المقتطع من أراضيه الست المملوكة له بالصك رقم (١٦٨٨) في ١٣٨٤/٩/٥هـ ومساحتها ألف وأربعمائة وخمسة وستون (١٤٦٥,٤٤م٢) متراً مربعاً وأربعة وأربعون سنتمتراً بمبلغ قدره تسعة ملايين (٩٠٠٠٠٠٠) ريال، ومبلغ قدره مليوني (٢٠٠٠٠٠٠) ريال عن الضرر الذي لحق بالجزء المتبقي، ومبلغ قدره اثنين وأربعين مليون (٤٢٠٠٠٠٠٠) ريال ويمثل أجرة المثل من تاريخ نزع الملكية عام ١٣٨٧هـ ، ومبلغ مليون (١٠٠٠٠٠٠) ريال عن أتعاب المحاماة؛ فعن طلب المدعي تعويضه عن الجزء المقتطع من أراضيه وعن الضرر اللاحق بالجزء المتبقي فلئن كان أصله المطالبة بإلغاء القرار الصادر بنزع ملكية أراضي المدعي والذي تم نزعه في عام ١٣٨٧هـ، إلا أنه صدر الأمر السامي رقم (٣٥٣٤/م ب) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤هـ المتضمن الموافقة على ما انتهت إليه وزارة المالية من قيام وزارة الزراعة بتشكيل لجنة من أجل تعويض المدعي عما اقتطع من أرضه طبقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وأن تقوم وزارة الزراعة بإصدار قرار النزع للمساحة المقتطعة لقنوات الري وحرمها فهذا الأمر أنشأ له حقاً في إعادة تقدير عقاره فيكون هذا الطلب لإلغاء امتناع الجهة المدعى عليها عن تنفيذ هذا الأمر السامي من تشكيل لجنة لتعويض المدعي وهو ما يدخل في اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً بنظر هذا الطلب بناءً على المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، وعن طلب أجرة المثل فهو يدخل في اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً بناءً على المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم وعن طلب أتعاب المحاماة فهو تابع للدعوى الأصلية، أما عن القبول الشكلي فأما طلب المدعي إلزام الجهة بإعادة التقدير وإلزامها بأجرة المثل فإن ذلك يعد طلباً لإلغاء القرار السلبي

١٣ - ١٦

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

المتمثل في امتناع الجهة الإدارية عن القيام بتشكيل لجنة لتعويض المدعي عن نزع أراضيه وعن تعويضه عن أجرة المثل واستمرار طلب المدعي لذلك، وهذه القرارات لا تتقيد بمدة معينة حسبما استقر عليه القضاء في المحاكم الإدارية فتكون الدعوى مقبولة شكلاً، وأما عن طلب أتعاب المحاماة فهو مقبول لكونه تابعاً لرفع القضية، وعن موضوع الدعوى ففيما يتعلق بطلب المدعي التعويض عن الجزء المقتطع من أراضيه وعن الضرر الواقع على الجزء الباقي منها فحقيقة هذا الطلب هو طلب إلزام المدعى عليها بتنفيذ الأمر السامي رقم (٣٥٣٤/م ب) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤هـ بالموافقة على ما انتهت إليه وزارة المالية من قيام وزارة الزراعة من تشكيل لجنة من أجل تعويض المدعي عما اقتطع من أرضه طبقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وأن تقوم وزارة الزراعة بإصدار قرار النزع للمساحة المقتطعة لقنوات الري وحرمها، ولما كان تصرف ولي الأمر منوط بالمصلحة فإن صدور الأمر السامي جاء من قبيل المصلحة التي يرعاها؛ لذا فإن على المدعى عليها تنفيذ هذا الأمر السامي وذلك بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ لإعادة تقدير عقار المدعي حيث نصت هذه المادة على أن: " تؤلف الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع على النحو الآتي: أولاً: خمسة مندوبين من الجهات الحكومية تسميهم جهاتهم وهم: مندوب من الجهة صاحبة المشروع- مندوب من وزارة العدل- مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية- مندوب من وزارة الداخلية- مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني. ثانياً: اثنان من أهل الخبرة في العقار ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة..."، على أن تراعي هذه اللجنة ما نصت عليه المادة الأولى من النظام نفسه من عدالة هذا التقدير حيث نصت تلك المادة على أنه: (يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل ....)، ويكون التقدير بقيمة المثل يوم خروج اللجنة؛ ذلك أن الأمر السامي صريح في إعادة التقدير، وكان الواجب عليها القيام بذلك مباشرة فتأخرها إنما هو بسببها، وهو

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

ما تنتهي إليه الدائرة في هذا الطلب، وفيما يتعلق بطلب المدعي تعويضه بأجرة المثل فهذا الطلب ذو شقين، الشق الأول: التعويض عن أجرة المثل للفترة قبل صدور الأمر السامي رقم (٣٥٣٤/م ب) بإعادة التقدير المؤرخ في ١٤٢٩/٤/٢٤هـ، والشق الثاني: التعويض عن أجرة المثل للفترة التالية لصدور الأمر السامي بإعادة التقدير، ففيما يتعلق بالشق الأول؛ فالثابت من ملف القضية أن التأخر في استلام ثمن التعويض عن نزع الملكية كان بسبب راجع للمدعي، حيث إنه رفض تسلم التثمين المحدد له واعترض على التقدير، حيث جاء في الخطاب الموجه من مدير الشؤون الزراعية بالمنطقة الشرقية لرئيس بلدية الأحساء وتوابعها برقم (٧٤٢) وتاريخ ١٣٩٠/٩/٣هـ ما نصه: " استدعى المواطن/ معتوق إبراهيم عبدالله الحسين إلى معالي وزير الزراعة والمياه بأن مشروع الري والصرف اقتطع جزءً من ملكه الواقع بطرف الجفر (قرب السوق) وأن التثمين المقدر له أقل مما يجب واستشهد بأن البلدية تبيع من الأراضي المجاورة لملكه بسعر المتر عشرين ريال (٢٠)..."، ولا شك أن ما ورد في هذا الخطاب يفيد اعتراض المدعي على مبلغ التثمين المقدر له حيث استشهد المدعي في استدعائه المقدم لوزير الزراعة بأراضٍ مجاورة لملكه سعر المتر فيها يقدر بعشرين ريالاً، ولما كانت المادة السابعة عشرة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار في الفقرة الثالثة منها نصت على أنه: "في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعته من الانتفاع به قبل تسلم التعويض سواء كان بصورة استثنائية أو غيرها فيعطى أجرة المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه..."، وبناءً على هذا وحيث ثبت أن سبب تأخر صرف التعويض بسببٍ راجع للمدعي فلا يستحق المدعي أجره المثل التي يطالب بها، وهو ما تنتهي إليه الدائرة في هذا الشق من مطالبة المدعي بالتعويض عن أجرة المثل، وفيما يتعلق بالشق الثاني الخاص بالتعويض عن أجرة المثل للفترة التالية لصدور الأمر السامي بإعادة التقدير، فالمدعي صدر له أمر سامي برقم (٣٥٣٤/م ب) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤هـ بالموافقة على ما انتهت إليه وزارة المالية من قيام وزارة الزراعة بتشكيل لجنة من أجل تعويض المدعي عما اقتطع من أرضه طبقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وأن تقوم

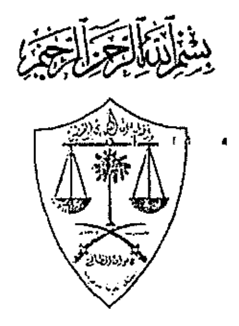
بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

وزارة الزراعة بإصدار قرار النزع للمساحة المقتطعة لقنوات الري وحرمها، وحيث لم تقم المدعى عليها بتنفيذ هذا الأمر السامي فيكون التأخر عن صرف مبلغ التعويض بسببها، ما يستحق معه المدعي التعويض عن أجرة المثل من تاريخ صدور الأمر السامي المؤرخ في ١٤٢٩/٤/٢٤هـ حتى تاريخ صرف مبلغ التعويض عن نزع الملكية وفقاً لما نصت عليه المادة السابعة عشرة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار في الفقرة الثالثة منها - المشار إليها سابقاً- من أنه: " في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعته من الانتفاع به قبل تسلم التعويض سواء كان بصورة استثنائية أو غيرها فيعطى أجرة المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه، وتقدر أجرة المثل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا النظام"، ما تنتهي معه الدائرة إلى إلزام المدعى عليها بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار فيما يتعلق بأجرة المثل لأرض المدعي من تاريخ صدور الأمر السامي المؤرخ في ١٤٢٩/٤/٢٤هـ حتى تاريخ صرف مبلغ التعويض عن نزع الملكية، وعن طلب أتعاب المحاماة فإنه لا يلزم للتقاضي في المملكة توكيل محامٍ للترافع في القضية، بل هو خيار للمدعي، وعليه فالجهة لا تلزم بما اختاره المدعي بمحض تصرفه ولمصلحته، ما تنتهي معه الدائرة لرفض هذا الطلب؛ فلهذه الأسباب وبعد المداولة حكمت الدائرة: **أولاً: بإلزام هيئة الري والصرف بمحافظة الأحساء بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ لإعادة تقدير عقار المدعي/معتوق بن إبراهيم بن عبدالله الحسين المملوك له بالصك رقم (١٦٨٨) بتاريخ ١٣٨٤/٩/٥هـ. ثانياً: بإلزام هيئة الري والصرف بمحافظة الأحساء بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر**

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ فيما يتعلق بأجرة المثل لعقار المدعي/معتوق بن إبراهيم بن عبدالله الحسين المملوك له بالصك رقم (١٦٨٨) بتاريخ ١٣٨٤/٩/٥هـ من تاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤هـ حتى تاريخ صرف مبلغ التعويض عن نزع الملكية.

ثالثاً: برفض ما عدا ذلك من طلبات لما هو موضح في الأسباب. والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أمين الدائرة	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة القاضي
فهد بن محمد السكاكر	مشعل بن عبدالرحمن الدوسري	يزيد بن عبدالرحمن الفياض	درع بن عبدالعزيز آل درع



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٢/٢٤٥٢/ق لعام ١٤٢٨هـ	١٣٤/د/إ/١/٢ لعام ١٤٣٣هـ	٢/١٢١٩ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٢٣٣٤/س لعام ١٤٣٣هـ	١٤٣٤/١١/١٣هـ

الموضوعات

نزع ملكية – إجراءات النزع – النسبة المجانية النظامية.

مطالبة الشركة المدعية إلغاء قرار الجهة المدعى عليها السلبي بامتناعها عن اتخاذ الإجراءات النظامية حيال تعويضها عما انتزع من عقارها – مراعاة لحقوق الملاك وتحقيقاً للمصلحة العامة حدد المنظم المساحة المجانية التي تستقطع من مساحة الأراضي بغية تشييد المرافق العامة بنسبة (٣٣%) من إجمالي مساحة الأرض – مساحة الأرض المستقطعة من أرض المدعية أقل من النسبة المجانية النظامية الممنوحة للجهة والتي لا تلتزم بالتعويض عنها – مؤدى ذلك: رفض الدعوى.

الأنظمة واللوائح

المادتان(٢١)، (٢٢) من نظام الطرق والمباني الصادر في ١٣٦٠/٦/١هـ .

قرار مجلس الوزراء رقم (١٢٧٠) في ١٣٩٢/١١/١٢هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

المحكمة الإدارية بجدة

الدائرة الإدارية الأولى/٤

الحكم رقم ١٣٤/د/إ/١/٢/١٤٣٣هـ، في القضية رقم ٣٤٥٢/٢/ق لعام ١٤٢٨هـ

المقامة من/ الشركة السعودية لخدمات السيارات والمعدات (ساسكو)، ضد/ أمانة محافظة جدة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

ففي يوم الثلاثاء ١٤٣٣/٥/٢٥هـ انعقدت الدائرة الإدارية الأولى بمقر المحكمة الإدارية بجدة المكونة بقرار رئيس ديوان المظالم رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (١٣٠) من:

القاضي/	محمد بن جمعان الغامدي	رئيساً
القاضي/	عبدالرحمن بن سليمان المنيعي	عضواً
القاضي/	خالد بن محمد آل مساعد	عضواً
وبحضور/	محمد بن مشعل العتيبي	أميناً للسر

للنظر في القضية المحالة إليها ابتداءً في ١٤٢٨/٤/٢٦هـ، المعادة إليها بعد نقضها في: ١٤٣٢/٩/٢٠هـ، المرفوعة من المدعي وكالةً/ سلطان بن محمد بن عبدالعزيز الحسيني، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض رقم (٢٤٩٥٤) في ١٤٢٨/٤/٢٠هـ، والحاضر فيها عن المدعى عليها، ممثلها: أحمد بن سالم القحطاني، بموجب كتاب مساعد الأمين العام للشئون القانونية رقم (٣٣٠٠٣٨٢٢٠٨) في ١٤٣٣/١/٢٥هـ، وبعد اطلاعها على كافة الأوراق وسماع المرافعة، وبعد الدراسة والتأمل وإتمام المداولة، أصدرت بشأنها حكمها الآتي:

(الوقائع)

بصحيفة دعوى أودعت لدى المحكمة في ١٤٢٨/٤/٢٦هـ، أقام المدعي وكالةً دعواه متظلماً من امتناع المدعى عليها عن تعويض موكلته عما اقتطع من أرضها المملوكة لها بموجب الصك الصادر عن كتابة العدل بجدة رقم (١٣٣) في ١٤٠١/٧/٢٩هـ الواقعة شرق طريق جدة/مكة المكرمة السريع المسمى بطريق الحرمين بمدينة جدة بمساحة (٦٣,٠٢٢,٧٠) متراً مربعاً من مساحتها الإجمالية البالغة (٤٩٣,٦٣٧,٥٠) متراً مربعاً، وختم دعواه بإلزام المدعى عليها تعويض موكلته عن الجزء المقتطع من أرضها، وإلزامها أن تؤدي لها أجرة المثل جراء احتباس منفعتها منذ التعدي عليها حتى تاريخ الحكم في الدعوى.

وبقيدها قضية وإحالتها إلى هذه الدائرة نظرتها حسبما هو مدون في محاضرها فبجلسة ١٤٢٨/٨/٧هـ طعن المدعي وكالةً بالإلغاء على قرار المدعى عليها السلبي المتمثل في عدم اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة حيال تعويض المدعية نقدياً عما استولت عليه من عقارها، وأحقيتها في أجرة المثل، فيما دفعت المدعى عليها بجلسة ١٤٢٨/١١/١٦هـ بعدم قبول الدعوى

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

شكلاً لرفعها من غير ذي صفة؛ لاختلاف رقم سجل المدعية التجاري الذي اشترت بموجبه الارض موضوع الدعوى، ولرفعها في ١٤٢٨/٨/١٦هـ في حين اشترت الأرض مثار المنازعة في ١٤٠٤/١/٢٥هـ أي بعد المدة المنصوص عليها في المادة (٤) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم وهي خمس سنين من تاريخ نشأة الحق المدعى به، وأجابت بصفة احتياطية عن موضوع الدعوى بطلب الحكم برفضها، بزعم خلوها عن الدليل على تعدي المدعى عليها على العقار المدعى به، وعليها جرأيها إن شاءت تقديم مخطط تنظيمي للموقع يبين الجزء المستولى عليه. ثم إن المساحة المدعى بها انتزاعها للمنفعة العامة حسبما يظهر إنما تمثل الفرق بين المساحة التي في باطن صك الملكية وبين المساحة الحقيقية على الطبيعة، والنظام أخذ بأقلها، وإلا فعلى المدعية - على حد قولها - إثبات الزيادة لدى الجهة المختصة طبقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٣٨) في ١٤٠٤/٢/١٠هـ، ثم قدم المدعي وكالةً صورة من السجل التجاري القديم والمجدد، ثم ردّ على إجابة المدعى عليها بجلسة ١٤٢٩/٢/١٨هـ بأن كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة أثبتت في ١٤٢٦/١٢/٢٣هـ حصول النقص الذي تسببت فيه المدعى عليها ودونت ذلك بظهر صك الملكية. وطلب ندب خبير لتطبيق مشمول صك الملكية على الطبيعة، كما قدم كتاب أمين محافظة جدة رقم (٢٠٢٠١/٢/٥) في ١٤٠١/٧/٢٦هـ وكتابه رقم (٧٨٣٠/٢/٤) في ١٤١٢/١١/١٠هـ وكتابه المؤرخ في ١٤١٧/١١/٢٤هـ وكتاب مدير إدارة تخطيط المدينة المقيد برقم (٩٦٢١/٥) في ١٤٢٢/٨/١٢هـ الموجه لمدير إدارة الأراضي، كدلائل على إقرار المدعى عليها بالاستيلاء على جزء من الأرض موضوع الدعوى.

وتأسيساً عليه، قررت الدائرة بجلسة ١٤٢٩/٤/٢هـ ندب هيئة النظر بالمحكمة العامة بمحافظة جدة للوقوف على موقع الأرض محل النزاع، وتبيان ما إذا كان ثمة مساحة من صك ملكية المدعية على الأرض اختزلت لصالح المدعى عليها وتحديد المساحة الحقيقية. وقد قيد تقريرها لدى الدائرة برقم (٧٧٨٨/٢/٢) في ١٤٢٩/٨/٣هـ وفق كتاب رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة رقم (٢٨٦٩٩/٢٩) في ١٤٢٩/٧/١٥هـ مشفوعاً به كتاب رئيس قسم الخبراء بالرقم والتاريخ نفسيهما مرفقاً به محضر اللجنة النهائي المؤرخ في ١٤٢٩/٧/١٢هـ المكونة من مساحين تابعين للمحكمة وعضو هيئة النظر والمندوب من المدعى عليها ومستشار لها أيضا، وقد انتهت في تقريرها إلى أنه بالوقوف على الطبيعة ومطالعة الصك اتضح أن الموقع ينقسم إلى جزأين: الجزء الشرقي (أ) وهو مخطط سكني آهل بالسكان. والجزء الغربي (ب) أرض فضاء، ويفصل بينهما شارع بعرض (٣٢) متراً، وذكر في باطن الصك أنه يوجد عجز في المساحة يبلغ (٦٣,٠٢٢,٧٧) متراً مربعاً بدون أطوال وذلك بموجب كتاب المدعى عليها رقم (٨٤٣٠/٥١١) في ١٤١٣/١١/٢٤هـ، وبعد الرفع المساحي من واقع الطبيعة وتنزيل أطوال وحدود الصك على المخطط التنظيمي ظهر للجنة أن مقدار العجز الذي أستقطع شوارع بمساحة(٧٧,٨٨٩,٦٨) متراً مربعاً.

فاطلعت الدائرة بجلسة ١٤٢٩/٩/٦هـ طرفي النزاع على تقدير جهة الخبرة فوافق عليه المدعي وكالةً وتمسك بطلبي موكلته في الدعوى، بينما طلب ممثل المدعى عليها أجلاً، وكرر الاستمهال بجلسة ١٤٢٩/١١/١٣٣هـ وبجلسة ١٤٣٠/١/٢٧هـ.

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

وبجلسة ١٥/٤/١٤٣٠هـ ختم طرفا النزاع أقوالهما وقررا اكتفاءهما بما أفادا به من أقوال وإجابات، وما قدماه من وثائق ومستندات. فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم صدر عنها الحكم رقم (١٨٦/د/إ/٩ لعام ١٤٣٠هـ) القاضي: بإلزام المدعى عليها اتخاذ الإجراءات اللازمة المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) في ١١/٣/١٤٢٤هـ حيال تعويض المدعية نقدياً، وتقدير أجرة المثل، نظير اقتطاعها جزءاً من عقارها المملوك لها بالصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة برقم (١٣٣) في ٢٩/٧/١٤٠١هـ، واحتباس منفعته دون تعويض.

ولاعتراض المدعى عليها على الحكم نظرته الدائرة الخامسة بمحكمة الاستئناف الإدارية بالرياض، وأصدرت بجلسة ٢٣/٩/١٤٣٠هـ حكمها رقم (٩١٠/اس/٥ لعام ١٤٣٠هـ) القاضي: بنقض الحكم وإعادة القضية إلى الدائرة، وقد شيدت حكمها على أسباب حاصلها: أن ما انتهت إليه الدائرة محل نظر، ويحتاج إلى تحقيق إذ لم يتضح من أوراق القضية ما إذا كان ما أخذ من الأرض خارج هذه النسبة أم لا، وما إذا كانت المساحة التي تطالب بها المدعية هي فرق بين صك الملكية وبين الطبيعة كما تشير إلى ذلك المدعى عليها، ولم يتضح من الرفع المساحي المعد من قبل المكتب الهندسي عرض الشارعين عما هو مذكور في الصك وأصبح عرضهما (٦٠) متراً، وإذا كان العرض لا زال (٣٢) متراً مربعاً وتم تنفيذهما في أرض المدعية، هل ترتب على ذلك زيادة في مساحة عقار الجار عما هو مذكور في صكه، كما لا يتضح من الأوراق الأساس الذي تم بموجبه تقسم أرض المدعية إلى جزئين ووضع شارع بينهما عرضه (٣٢) متراً هل هو بناء على طلب المدعية أم أن هذا التخطيط والشارع و الشوارع الأخرى الشمالية والجنوبية كانت منفذة قبل انتقال ملكية العقار إليها، وهل أخذت جهة الخبرة ذلك في حسابها عند تقديرها للمساحات المقتطعة من أرض المدعية، كما لم يتضح من الأوراق ما إذا كانت مساحة الجزء الأول الذي تم تخطيطه وبيعه داخلة في المساحة التي تذكر المدعية أن المدعى عليها اقتطعتها من الأرض، ولم يتم بحث صفة المدعية في الدعوى بعد بيعها للأرض قبل إقامتها للدعوى، وكذا القبول الشكلي للتعويض بأجرة المثل.

هذا وبعد إعادت القضية للدائرة فتحت باب المرافعة مجدداً في القضية، وطلبت من طرفي الدعوى الإجابة عما استشكل على محكمة الاستئناف الإدارية بكتابها رقم ٢/٦٠٧ في ١٧/١/١٤٣١هـ، واستمهل الطرفان بجلسة ٣/٢/١٤٣١هـ فأجابتهما الدائرة لطلبهما، وبجلسة ٢٢/٣/١٤٣١هـ تخلف وكيل المدعية، في حين لم يقدم ممثل المدعى عليها ما طلب الأجل له.

وبجلسة٣٠/٣/١٤٣١هـ طلب طرفا النزاع كلاهما مزيد أجل، وبجلسة ٤/٥/١٤٣١هـ قدّم وكيل المدعية مذكرة تضمنت أن المدعى عليها سبق أن استقطعت المساحة المجانية التخطيطية البالغة (١٤،٦٥١،١٦) متراً مربعاً وهي المساحة الفاصلة بين القطعة (أ) وبين القطعة (ب)، وأن المدعى عليها قامت أيضاً باستقطاع مساحة مجانية تخطيطية من الملك قدرها (٩٥،٧٠٠) متراً مربعاً كنسبة مجانية تخطيطية للجزء (أ) وهي عبارة عن شوارع وخدمات أخرى، وبالتالي فإن ما استقطعته المدعى عليها من الملك كنسبة مجانية تخطيطية يبلغ (١١٠،٣٥١،١٦) متراً مربعاً وهي مبينة بصك الملكية الذي يوضح مساحة الشارع الفاصل



بين الجزأين (أ) و (ب) وما احتسبته المدعى عليها مساحة مجانية تخطيطية، كما يتضح ذلك من المخطط التقسيمي للجزء (أ) الذي تم بيعه على الغير عند اعتماد وتنظيم وتقسم الجزء (أ) وبناء على ذلك فإن الجزء الذي تطالب المدعية التعويض عنه من هذه الأرض ليس داخلاً في المساحة المجانية التخطيطية بل إنه خارج عنها ومستحق لها، بحسبانه ملكاً لها آل إليها بطريق مشروع؛ لأن النسبة المجانية التخطيطية التي يحق للمدعى عليها أخذها نظاماً من الأرض قد سبق لها استقطاعها سلفاً، الأمر الذي يتوجب معه على المدعى عليها تعويض المدعية عنها بعد أن أصبحت جزءاً لا يتجزأ من الشوارع المحيطة بالموقع، وفيما يتعلق بالمساحة التي تطالب المدعية هل هي فرق ما بين الصك وما بين الطبيعة كما تشير إلى ذلك المدعى عليها، فذلك غير صحيح، والدليل على ذلك ما جاء من المدعى عليها نفسها بكتابها الموجه لكتابة العدل الأولى بجدة المرقوم(٥٠٠٥١/٢/ع) في ١٤٠١/٧/٢٦هـ الذي جاء فيها أن جرى رفع مساحي لهذه الأرض وإعداد تقرير من قبل المساح برقم (٢٨٦٧) في ١٤٠١/٧/٢٣هـ وتم ذكر بيان وحدود الأرض من مالكها الأول إلى المدعية على النحو الآتي: شمالاً (٩٨٨) متراً مربعاً يحدها شارع عرضه (٣٠) متر مربع. غرباً (٤٦٠) متراً مربعاً يحدها الطريق السريع بعرض (١٠٠) متراً مربعاً. وتبلغ مساحتها (٤٩٣،٦٧٧،٥٠) متراً مربعاً، ومن ثم فلا فرق بين الصك وبين الطبيعة بإقرار المدعى عليها ذاتها. ويشهد لذلك أيضاً رفع مساحي توضيحي معتمد من قبل أمين محافظة جدة رقم (٥١١/٨٤٣) في ١٤١٣/١١/٢٤هـ، كما يؤكده كتاب مدير إدارة تخطيط المدينة المقيد برقم ٩٦٢١ في ١٤٢٢/٨/١٢هـ بأن المساحة المستحقة للتعويض عنها للمدعية هي (٧٦،٨٤٣،٥٣) متراً مربعاً، أما عرض الشارعين الشمالي والجنوبي المنفذين على الطبيعة اللذين يحدان الأرض شمالاً وجنوباً هل زاد عرضهما عن (٣٠) متر مربع كما هو مذكور في الصك ليصبح عرض كل (٦٠) متر مربع، وفيما إذا كان عرضهما (٣٢) متر مربع وتم تنفيذهما في أرض المدعية فهل ترتب على ذلك زيادة في مساحة عقار الجار عما دون صكه، أوضح بأن الرفع المساحي الذي تم إعداده يحدد عرض الشارعين وحدود صك الملكية ومساحته والطبيعة للشوارع المحيطة، كما أن قسم الخبراء في المحكمة العامة بجدة اللذين ندبتهم الدائرة قد وقف على الأرض لمعاينتها على الطبيعة وتطبيق صكها بحضور ممثل المدعى عليها ومندوب من وزارة النقل، وخلصوا إلى حصول تعدٍ من لدن المدعى عليها على أرض المدعية باستقطاع جزء منها وبينوا مساحته، أما عن زيادة مساحة عقار الجار فلا علم للمدعية بذلك، والمدعى عليها هي المعنية به. وقد قسمت الأرض إلى قسمين (أ) و (ب) بناء على موافقة المدعى عليها على طلب المدعية، غير أن المدعى عليها وضعت بينهما شارعاً بعرض (٣٢) متر مربع كجزء تنظيمي بموجب كتاب أمين محافظة جدة رقم ٥١١/٨٤٣ في ١٤١٣/١١/٢٤هـ الموضح فيه مساحة الجزء المستقطع للتنظيم البالغة (١٤،٦٥١،١٦) متراً مربعاً، كما أن المساحة التي تطالب بها المدعية غير داخلة في المساحة المباعة في الجزء (أ) البالغة (٣٤٨،٨٧٦،٣٦) متراً مربعاً.

وبجلسة ١٤٣١/٧/١٠هـ حضر المهندس/ صلاح بن محمد الزغيبي خبيراً في الدعوى، فسألته الدائرة عما ذكره المدعي وكالة في الجلسة السابقة فأكد على صحته، وقدم مذكرة قال فيها: إن المدعى عليها أثبتت المساحة الإجمالية بعد معاينة الأرض وإعداد



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

تقرير مساحي عنها في عام ١٤٠١هـ بأنها (٤٩٣,٦٧٧,٥٠) متراً مربعاً، وفي عام ١٤١٣هـ أضحى إجمالي الجزء (أ) المباع، والجزء (ب) والشارع الذي بينهما (٤٢٨,٩٦١,١٣) متراً مربعاً، أي بفارق مساحة قدرها (٦٤,٧١٦,٣٧) متراً مربعاً مع أن المذكور في مكاتبات المدعى عليها والصك هو: (٦٣,٠٢٢,٧٠) متراً مربعاً، وأردف قائلاً: إن المدعى عليها استقطعت مساحة مجانية تخطيطية حسب النظام بلغت (٩٥,٧٠٠) متراً مربعاً كشوارع وخدمات من الجزء (أ) عند التنظيم، بالإضافة إلى مساحة الشارع بين القطعتين (أ) و (ب) البالغة (١٤,٦٥١,١٦) متراً مربعاً ولم يقدم ممثل المدعى عليها شيئاً، فقررت الدائرة رفع الجلسة لمداولة وأصدرت فيها حكمها رقم (٣٩٨/د/إ/٩ لعام ١٤٣١هـ) والقاضي: بإلزام المدعى عليها اتخاذ الإجراءات اللازمة المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) في ١٤٢٤/٣/١١هـ حيال تعويض المدعية نقدياً، وتقدير أجرة المثل، نظير اقتطاعها جزءاً من عقارها المملوك لها بالصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة برقم (١٣٣) في ١٤٠١/٧/٢٩هـ، واحتباس منفعته دون تعويض.

ولاعتراض المدعى عليها نظرته الدائرة الثانية بمحكمة الاستئناف الإدارية بالرياض وأصدرت فيه حكمها رقم (٢/٦١٦ لعام ١٤٣٢هـ) والذي خلصت فيه إلى نقض الحكم السابق ، وسببت لنقضها بعدم إعمال الدائرة للمادة الرابعة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام الديوان فيما يخص القبول الشكلي، كما أن الدائرة لم تراعي التنظيم الوارد بشأن المساحة المجانية فيما يخص التقسيم الوارد على الأرض مثار النزاع، وفور ورود اعتراض محكمة الاستئناف باشرت الدائرة النظر في الدعوى وقررت بجلسة ١٤٣٢/١١/٤هـ فتح باب المرافعة وتبين عدم حضور أطراف الدعوى رغم تبلغهم بكتاب الدائرة رقم (٢/١٤٧٠٢ في ١٤٣٢/١٠/١٣هـ)، مما حدا بالدائرة لتحديد جلسة ١٤٣٣/١/١٦هـ والذي باشر حضورها المدعي وكالة والذي أنبأ عن مطالبته بالتعويض عن الجزء المنزوع من قبل المدعى عليها واعداً بتقديم ما يثبت المساحة تقديراً في الجلسة القادمة فيما تبين عدم حضور ممثل المدعى عليها، فأجلت الجلسة إلى ١٤٣٣/٢/١٤هـ وفيه قدم المدعي وكالةً مذكرة ضمنها طلبه التعويض في مواجهة المدعى عليها فيما أطلع ممثل المدعى عليها على حكم محكمة الاستئناف وما شيد عليه نقضها من أسباب، وفي جلسة ١٤٣٣/٣/٢٠هـ قدم ممثل المدعى عليها كتاب الجهة المختصة والذي تطلب فيه نسخة إلكترونية من الرفع المساحي الذي أعده المكتب الاستشاري فتصدى المدعي وكالةً لإحضاره في الجلسة القادمة، وفي جلسة ١٤٣٣/٤/٢٨هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة أورد في خاتمتها طلبه بعدم سماع الدعوى لفوات المواعيد النظامية لرفعها وطلب الحكم برفض الدعوى لكون نسبة العجز في المساحة بين الصك والطبيعة ضمن النسبة المقررة، فيما أرفق بطي الدعوى الرفع المساحي للموقع والذي يفصح عن آلية تقسيم الأراضي من قبل المدعى عليها، فيما اكتفى المدعي وكالةً بطلب الفصل في الدعوى، وفي جلسة ١٤٣٣/٥/١١هـ أكد ممثل المدعى عليها أن المساحة المثبتة بالعجز والواردة بالصك هي (٦٣,٠٢٢,٧٠) متراً مربعاً، وبسؤال المدعي وكالةً عن المساحة المقتطعة قدم مذكرة صادرة من وزارة العدل في ١٤٢٩/٧/١٢هـ مؤكدة أن المساحة المقتطعة هي (٧٧٨٨٩,٦٨) متراً

مربعاً، فأجل النظر في الدعوى لجلسة هذا اليوم والذي قرر فيه أطراف الدعوى الاكتفاء بما سبق وأن أدلوه من حجج وبينات وطلبوا الفصل في الدعوى والحكم فيها، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم أصدرت حكمها هذا علناً مشيداً بما يلي من :

(الأسباب)

حيث إن مارز الدعوى المائلة حسب التكييف النظامي الصحيح لها طعن بالإلغاء على قرار المدعى عليها السلبي المتمثل في امتناعها عن اتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) في ١٤٢٤/٣/١١هـ حيال تعويض المدعية نقداً عما انتزع من عقارها المملوكة لها بموجب الصك الصادر عن كتابة العدل بجدة رقم (١٣٣) في ١٤٠١/٧/٢٩هـ الواقعة بمدينة جدة شرق طريق جدة/ مكة المكرمة السريع المسمى بطريق الحرمين لصالح شوارع عامة بمساحة (٧٧,٨٨٩,٦٨) متراً مربعاً، واستحقاقها أجرة المثل نظير احتباسها منفعتها، ومن ثم فإن الدعوى المائلة مشمولة باختصاص المحاكم الإدارية طبقاً لنص المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في ١٤٢٨/٩/١٩هـ.

وحيث إن من المقرر في الفقه والقضاء الإداري أن القرار السلبي، قرار مستمر الأثر، ويظل سريان النعي عليه مفتوحاً دون تقييد بمدة معينة، طالما أن موقف الإدارة حياله لم يتغير، فهو إذن بمثابة قرار متجدد، وإذا استوفت الدعوى مثار النزاع المائل سائر أوضاعها الشكلية والإجرائية المقررة شرعاً ونظاماً، وسبقت بالتظلم للجهة الإدارية المدعى عليها المشار إليه في المادة (٣) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) في ١٤٠٩/١١/١٦هـ، ومن ثم فإنها مقبولة شكلا.

وبما لا يؤثر في ذلك دفع المدعى عليها والذي ألبست به كذلك على محكمة الاستئناف الإدارية بعدم قبول الدعوى شكلاً لرفعها بعد الميعاد المحدد نظاما، بزعم أنها دعوى تعويض تسري عليها أحكام المادة (٤) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) في ١٤٠٩/١١/١٦هـ، فذلك غير صحيح إذ أن الدعوى مثار النزاع وكما صدر به تسبيب هذا الحكم هي دعوى إلغاء حسبما استقر عليه قضاء ديوان المظالم واطردت عليه أحكامه، وبالتالي فإن دفع المدعى عليها هذا يكون خليقاً بالرفض.

وأما عن موضوع الدعوى فبما أن الثابت امتلاك المدعية للأرض محل النزاع بموجب الصك الصادر عن كتابة العدل بجدة رقم (١٣٣) في ١٤٠١/٧/٢٩هـ، وبما أن المدعية تدعي اختزال المدعى عليها جزءً من أرضها وتطالب بالتعويض في مواجهتها وأجرة المثل عن المنفعة المحتبسة منذ استيلائها عليها، وبما أن رقابة القضاء الإداري على أعمال جهة الإدارة وقراراتها هي رقابة مشروعية تسلطها على القرارات المطعون فيها لتزنها بميزان قواعد الشرع والنظام والمصلحة العامة، وحيث أن جهة الإدارة قامت بعملها المنوط بها من إعمال النسبة النظامية حيال أرض المدعية، مستخدمة في ذلك حقها النظامي، ومستهدفة الصالح العام، لم يدفعها لإقامته قصد الإضرار بالمدعية، إذ لو قصدت إضراره للجأت إلى وسائل تكون أقل تكلفة وأبعد مشروعية، وبما أنه سبق



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

وأن ندبت الدائرة خبيراً في الدعوى لاستجلاء واقعها وبما أنه من المقرر قضاءً أن لقاضي الموضوع أن يستعين بالخبراء في المسألة التي يستلزم الفصل فيها استيعاباً للنقاط الفنية التي لا تشملها معارفه والوقائع المادية التي قد يشق عليه الوصول إليها دون المسائل النظامية التي يفترض فيه العلم بها، وبما أن المقرر وعلى ما جرى به قضاء الديوان من أن المناط في اتخاذ الحكم من تقرير الخبير دليلاً في الدعوى، أن يكون قد صدر حكم بندب الخبير وباشر مأموريته بين الخصوم، وذلك تمكيناً لهم من إبداء دفاعهم تحقيقاً للغرض من إجراء الإثبات وعلى وحي مما سلف فبإطلاع الدائرة على ما سبق وأن ندبت به المحكمة العامة بجدة خبيراً بالدعوى لاستظهار حقيقة النزاع، وتبياناً لوقائع القضية، فإن المحكمة العامة بجدة خلصت في محضرها النهائي والذي قُيد تقريرها لدى الدائرة برقم (٧٧٨٨/٢/٢) في ١٤٢٩/٨/٣هـ والمرفق بطيه كتاب رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة رقم (٢٨٦٩٩/٢٩) في ١٤٢٩/٧/١٥هـ مشفوعاً به كتاب رئيس قسم الخبراء بالرقم والتاريخ نفسيهما مرفقاً به محضر اللجنة النهائي المؤرخ في ١٤٢٩/٧/١٢هـ والمكونة من مساحين تابعين للمحكمة وعضو هيئة النظر ومندوب من المدعى عليها ومستشار لها أيضا، والذي أكده المدعي وكالة بتقديمه في جلسة ١٤٣٣/٥/١١هـ أكد المحضر إلى أن مجموع المساحة المستقطعة هي (٧٧٨٨٩.٦٨) متراً مربعاً، وبالنظر إلى المساحة الإجمالية للأرض مثار النزاع وفق الصك الصادر عن كتابة العدل بجدة رقم (١٣٣) في ١٤٠١/٧/٢٩هـ والذي يفصح عن أن مساحتها الإجمالية هي (٤٩٣،٦٣٧،٥٠) متراً مربعاً، وبالعود إلى ما أصدر المنظم من تنظيم حيال التعويض عما يقتطع من الأراضي واستظهاراً للنسب المجانية التي أصدره المنظم حيال تخطيط الأراضي لصالح تنسيق وتهذيب الشوارع والميادين، وبالنظر إلى ما خلص إليه محضر الاجتماع المنعقد بشعبة الخبراء تحت مظلة مجلس الوزراء ذي الرقم (١٨٦) في ١٤١٠/١١/٢٦هـ والمؤيد ببرقية رئيس مجلس الوزراء برقم (٤/ب/١٠٤١٩) في ١٤١٣/٧/١٠هـ والذي أبان عن النسب المحددة نظامية، والذي أكد على أن المساحة المجانية والتي تستقطع من مساحة الأراضي بغية المصلحة العامة، وتشيداً للمرافق العامة هي (٣٣٪) والذي يتماشى بموجبه مع المادتين (٢١-٢٢) من نظام الطرق والمباني الصادر في ١٣٦٠/٦/١هـ وقرار مجلس الوزراء رقم (١٢٧٠) في ١٣٩٢/١١/١٢هـ، وبإعمال النسبة المجانية وتنزيلها على واقع الأرض مثار النزاع فإننا نخلص إلى أن مساحة الارض هي (٤٩٣٦٣٧،٥٠متر مربع) X النسبة المجانية (٣٣٪) = ١٦٢٩٠٠،٣٧متر مربع، وهي المساحة النظامية التي منحها المنظم للمدعى عليها إلا أنها اكتفت باستقطاع (٧٧٨٨٩،٦٨) متراً مربعاً، وبالتالي فإن جملة ما استقطعته المدعى عليها هي في مجموعه داخلة تحت المساحة الممنوحة نظاماً لها، وحيث إن المصلحة التي يتغيا المنظم الوصول إليها طمعاً في إشباع حاجات المجتمع وسد أساسات تسير مرافق حياته، وبالنظر إلى ما انتهى إليه فقهاء الشريعة من أن المصلحة هي الخيار على أكمل هيئته بحسب ما يراد له من جلب أعلى منفعة راجحة وليس في الشرع ما ينفيه، وبالنظر إلى أن المنظم تفحص حاجات المجتمع ومسيرات حياته اليومية وخلص تحديداً إلى أن النسبة النظامية المجانية المحددة هي (٣٣٪) مراعاة لحقوق الملاك وتحقيقاً لمصلحة العامة التي يتغيا الوصول لها، وحيث إن الدائرة باطلاعها على حكم الدائرة الثانية بمحكمة الاستئناف الإدارية بالرياض، والأسباب التي شيدته عليه ودراستها، وجدت موافقته لما سارت



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

عليه الدائرة في هذا الحكم، وعلى هدي ما سبق بيانه من أسباب فإن الدائرة وبعد أن سبرت أوراق القضية ومرفقاتها وبعد أن تأملت ما أصدره المنتظم من إجراءات حيال دعوى المدعي وبالتالي فإن الدائرة تنتهي إلى رفض الدعوى.

(ولكل ما تقدم حكمت الدائرة:)

برفض الدعوى لما هو مبين تفصيلاً بالأسباب.

واللهُ الموفقُ، والهادي إلى سواءِ السبيلِ، وصلى اللهُ على نبينا محمدٍ وعلى آلِهِ وصحبِهِ وسلَّم.

(الدائرة الإدارية الأولى)

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة/ القاضي
محمد بن مشعل العتيبي	خالد بن محمد آل مساعد	عبدالرحمن بن سليمان المنيعي	محمد بن جمعان الغامدي

آل مساعد



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٢٥٩/٣/ق لعام ١٤٣٢هـ	٣٦/٢/٣ لعام ١٤٣٣هـ	٢٦٤/إس/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ	٦٣٨/ق لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٣/٣هـ

الموضوعات

نزع ملكية – تقدير عقار – عدم الاعتداد بما يتم على العقار من تعديلات أو تحسينات بعد تاريخ نشر قرار النزع.

مطالبة المدعي إلغاء محضر تقدير المدعى عليها الصادر على الجزء المقتطع من عقاره – قدرت هيئة النظر (الخبير) سعر المتر لمبنى المدعي بما يقارب سعر اللجنة النظامية مما يتبين معه سلامة وصحة التقدير محل الدعوى – لا يعتد نظاماً بما تم إنشاؤه أو استكماله أو تحسينه أو إضافته من بناء أو إحياء أو غرس بعد التبلغ بقرار النزع – مؤدى ذلك: رفض الدعوى.

الأنظمة واللوائح

المادة (٦/١) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

الحكم رقم ١٤٣٣/٣/٢/٣٦هـ

في القضية رقم ٣/٢٥٩/ق لعام ١٤٣٢هـ

المقامة من: سلمان بن أحمد المطوع

ضـد: إدارة الطرق والنقل بالمنطقة الشرقية

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد:

ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٣/٣/١٥هـ بمقر المحكمة الإدارية بالدمام انعقدت الدائرة الثانية المشكلة بقرار معالي رئيس الديوان رقم (٥٠) لعام ١٤٣٢هـ من القضاة التالية أسماؤهم:

فارس بن أحمد الشهري رئيساً

عبدالرحمن بن محمد الصعيدي عضواً

عمر بن عبدالعزيز اللحيدان عضواً

وبحضور/ فهد بن حسين الشمري، أمين سر الدائرة، وذلك للنظر في القضية المبينة أعلاه، المحالة لهذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٢/١/٢٣هـ، وقد حضر جلساتها المدعي نفسه، سجل مدني (١٠١٨٧٣٨٤٥٨)، وحضر عن المدعى عليها ممثلوها: أحمد بن إبراهيم الضويلع، سجل مدني (١٠٣٩٢٨٢٨٤١)، ومحمد بن عبدالله بن دخيل، سجل مدني (١٠٣١٧٧٨٩٨٦)، وأسامة بن علي الزهراني، سجل مدني (١٠٤٦٧٨٠٦٤٧) بموجب خطابات التكليف المرفقة بالأوراق، وصدر هذا الحكم بحضور طرفي الدعوى.

(الوقائع)

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار هذا الحكم ، بأن المدعي تقدم إلى المحكمة الإدارية بالدمام بتاريخ ١٤٣٢/١/٢١هـ بصحيفة دعوى سجلت قضية ثم أحيلت إلى هذه الدائرة وبسؤال المدعي عن دعواه قدم مذكرةً جاء في مضمونها:- بأنه خاطب محافظة القطيف بتاريخ



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

١٤٣٢/١/١٩هـ بشأن تظلمه حول التسعيرة التي قدمت له من قبل اللجنة المختصة بنزع الملكية لأن البيت الذي يقطنه والعائد له بموجب الصك الصادر من المحكمة الكبرى بمحافظة القطيف برقم (٢/٦٧) وتاريخ ١٤١٦/٥/٢٤هـ الواقع بمحافظة القطيف – القديح حي النوايل بالقرب من مستوصف جمعية مضر الخيرية الذي يتكون من ثلاثة أدوار والمنزل من ضمن البيوتات المشمولة بنزع الملكية للشارع الذي يربط القطيف بالعوامية وصفوى المراد إنشاؤه ، وأضاف المدعي بأنه قدم تم استدعاؤه من قبل اللجنة المختصة بنزع الملكية للإفادة عن التسعيرة التي حددتها اللجنة مقابل نزع ملكية البيت والبالغ قيمتها (١٥٠٠٠٠٠) مليون وخمسمائة ألف ريال وطلبوا منه التوقيع على العرض ولم يوافق لأنه لا يفي بتكاليف الأرض وبنائها في الوقت الذي كان فيه العقار أقل من الآن بكثير ، وأوضح المدعي بأنه لو عرض البيت الآن للبيع لأصبح لا يقل سعره عن (٢٥٠٠٠٠٠) مليونان وخمسمائة ألف ريال ، لأن سعر المتر اليوم (٢٠٠٠) والأرض مساحتها ٤٥٢٠٥ متر مربع ، فكم تقدر تكلفة البناء الذي لم يمضي عليه سنتان ، وختم دعواه بطلب إعادة النظر في التسعيرة للجهة المختصة ، وبعرضها على ممثل المدعى عليها قدم مذكرةً جاء فيها :- أن وزارة النقل تقوم بتنفيذ مشروع ازدواج طريق القطيف – العوامية – صفو وقد تطلّب الأمر نزع ملكية العقارات التي تعترض مسار المشروع ومن ضمنها العقار العائد للمدعي المملوك بالصك رقم ٣/١٨٢/١٢٤ وتاريخ ١٤١٨/٨/٢٣هـ الصادر من كتابة العدل بالقطيف ، وقد قامت اللجنة المكلفة بتقدير سعر المتر للأرض بـ (٢٠٠٠) ريال ، كما قامت بتقدير سعر المتر للمباني التي هي عبارة عن مبنى عظم مكون من ثلاثة أدوار بـ (٧٠٠) ريال ، وهذه الأسعار تتناسب مع الأسعار السائدة في المنطقة وقت وقوف اللجنة ، وأوضح ممثل المدعى عليها أن المدعي لا يعترض على السعر المقدر للأرض وإنما اعتراضه كان على السعر المقدر للمبنى حيث تم تقديره على أنه مبنى عظم بموجب محضر الحصر المرفق صورته ، وأضاف ممثل المدعى عليها أنه بعد قيام لجنة الحصر بإعداد محضر الحصر قام المدعي باستكمال بناء منزله وهذا مخالف لنظام نزع ملكية العقارات للمنطقة العامة حيث ورد لإدارة الطرق بالمنطقة الشرقية خطاب رئيس بلدية محافظة القطيف رقم ٢/١٠١٩ في ١٤٢٧/١٠/٢٢هـ بخصوص طلب الموافقة لإيصال التيار الكهربائي لمنزل المدعي وقد أفادت الإدارة

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

بخطابها رقم ٣٥٣/٠٥ وتاريخ ١٤٢٨/١/٥هـ مستند رقم (٢) بأن المبنى المراد إيصال التيار الكهربائي له يقع ضمن مشار مشروع ازدواج القطيف – العوامية – صفوى وأن الإدارة لا ترى مانع من إيصال التيار الكهربائي تحت مسئولية المنتفع مع عدم التزام الإدارة بأي تعويض خلاف ماتم حصره من قبل لجنة الحصر وأضاف ممثل المدعى عليها أن قيام اللجنة بتقدير سعر المتر للمبنى بـ (٧٠٠) ريال باعتباره مبنى عظم يتناسب مع الأسعار السائدة ، وختم ممثل المدعى عليها جوابه بطلب رفض الدعوى بناءً على ذلك. وبعرضه على المدعي قدم مذكرة جوابية جاء فيها : أولاً:- على ماذا استندت اللجنة المكلفة بالتقدير في التسعيرة التي قدرت فيها سعر المتر للأرض (٢٠٠٠) ريال وللمباني (٧٠٠) ريال علماً بأن قيمة سعر المتر في ذلك الوقت لا يتجاوز (١٤٠٠) ريال وتم تقدير سعر المتر للأرض بنفس السعر الذي هو عليه اليوم فلماذا لا ينظر للمباني كذلك بنفس التسعيرة في اليوم الذي نعيشه لا بالأمس. ثانياً:- أن ادعاء لجنة الحصر بأنه قام باستكمال البناء بعد قيام لجنة الحصر وإعداد المحضر أن هذا صحيح ، ولكن تم بعد موافقة رسمية ورخصة بناء صريحة صادرة من جهة رسمية معتمدة لا من تلقاء نفسه ، وهي بموجب الرخصة رقم ٤٥/٤٣٨/٤٤٥ بتاريخ ١٤٢٨/١/٢٢هـ الصادر من بلدية القديح. ثالثاً:- أوضح المدعي أن إشارة سعادة مدير عام الطرق والنقل بالمنطقة الشرقية في خطابه الموجه لسعادة رئيس بلدية القطيف المبني على خطاب الاستشاري مكتب عبدالرحمن النعيم رقم ٢٠٠٧/٤/٨٤ في ١٤٢٧/١٢/٢٤هـ والمرفق صورة منه بمذكرة الدعوى والمتضمن أن الغرض من إيصال التيار الكهربائي الاستفادة من المبنى حتى يتم إزالته لصالح المشروع تحت مسئولية المنتفع أن هذا غير صحيح ، لأنه لم يطلع على الخطاب المذكور إلا بمذكرة الدفاع التي استلمها للرد عليها وأنه لم يوقع على أي تعهد يلزمه بهذا ، وبعرضه على ممثل المدعى عليها تمسك بما سبق تقديمه ، وفي جلسة يوم الثلاثاء ١٤٣٢/١٠/١٥هـ سألت الدائرة المدعي حصر دعواه فذكر أنه يتظلم من المحضر بكامل تقديراته. هذا وقد كتبت المحكمة خطابها رقم ٣/٨٢٧ وتاريخ ١٤٣٣/١/١٩هـ الموجه للمحكمة العامة بالقطيف لتكليف هيئة النظر لديها بتثمين قيمة منزل المدعي حال كونه عظماً دون اعتبار لما هو عليه الآن فورد خطاب المحكمة رقم ٣٣/١٦٢٥٢٢ في ١٤٣٣/١/٢٤هـ مرفقاً به تقرير هيئة النظر والذي أشار إلى أن قيمة سعر المتر للأرض وقت النزع ألفا



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

ريال (٢٠٠٠) ، وقيمة سعر المبنى (٨٠٠) ريال ، وأن قيمة سعر المتر الطولي للسور مائتي ريال (٢٠٠) ، وأن قيمة سعر المتر الطولي للوارش مائتي ريال (٢٠٠) وبعد المداولة أصدرت الدائرة هذا الحكم.

(الأسباب)

تأسيساً على ما تقدم وبما أن المدعي يهدف من دعواه الماثلة إلى إلغاء محضر التقدير الصادر على المقتطع من عقاره ، لذا فإن الاختصاص منعقد للمحاكم الإدارية ولائياً بناءً على المادة (١٣/ب) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٧٨ وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ والمادة (٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ كما تختص هذه الدائرة نوعياً ومكانياً وفقاً لقرارات رئيس الديوان المنظمة لأعمالها.

ومن حيث إن العبرة في ترتيب المدة النظامية للتظلم من التقدير تكون بتاريخ إبلاغ المدعي بالتثمين الصادر على عقاره ولأن الأوراق لم تتضمن إثباتاً بمخاطبته بذلك بالطرق الإدارية، ومن ثم يتعين الأخذ بما استقر عليه القضاء الإداري من الاعتداد بالطرق المؤدية إلى العلم اليقيني، وهو ثابت بموجب محضر التقدير محل الدعوى، والذي لم يتم تأريخه، إلا أنه ثبت من توقيع أحد أعضاء اللجنة – مندوب وزارة المالية – أنه أرخ في ١٤٣٢/١/٧هـ وبالتالي فإن الدائرة تؤسس في بحثها لمدة التظلم من المحضر على هذا التاريخ، وحيث قيدت هذه الدعوى بسجلات المحكمة بتاريخ ١٤٣٢/١/٢١هـ فإن الدائرة تنتهي إلى الحكم بقبول الدعوى.

وفي الموضوع، وبما أن الثابت أن اللجنة قدرت سعر المتر للمبنى بـ ٧٠٠ ريال وقدرت الأرض والسور والوارش بأسعار متفاوتة ، وبما أن المدعي يتظلم من التسعيرة ويرى أنها أقل من غيرها ، واستظهاراً لحقيقة ما يدعيه، كتبت الدائرة لهيئة النظر بالمحكمة العامة بمحافظة القطيف لتقدير سعر المتر على أساس تاريخ نشر قرار نزع ملكية عقار المدعي وفقاً للمادة (١/٦) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، وقد تضمن تقريرها أسعاراً متفاوتة للعقار هي في جملتها لم تضف جديداً على تقدير اللجنة، وبالتالي فإن الدائرة تعتد بذلك وترتب عليه حكمها وقد استقر في يقينها سلامة وصحة التقدير محل



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

الدعوى، وعليه فإن الدعوى حرية بالحكم برفضها، ولا يؤثر في هذه النتيجة قيام المدعي باستكمال بناء المنزل بعد تبلغه بقرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ذلك أن نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة نص في الفقرة المشار إليها آنفاً على أنه: "لا يعتد بما يتم بعد ذلك — تاريخ نشر قرار نزع الملكية— من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو بناء أو إحياء أو غرس أو نحو ذلك". فلهذا **حكمت الدائرة برفض الدعوى رقم (٢٥٩/٣/ق) لعام ١٤٣٢هـ والمقامة من سلمان بن أحمد المطوع ضد إدارة الطرق والنقل بالمنطقة الشرقية**. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه.

أمين الدائرة	عضو	عضو	رئيس الدائرة
فهد بن حسين الشمري	عمر بن عبدالعزيز اللحيدان	عبدالرحمن بن محمد الصعيدي	فارس بن أحمد الشهري

محكمة الاستئناف الإدارية بالدمام — التاريخ ٩ / ٣ / ١٤٣٤هـ
إدارة الدعاوى والأحكام
تأيد هذا الحكم من الدائرة الأولى بحكمها رقم ٣٦٤ وتاريخ ٢ / ٢ / ١٤٣٤هـ
وأصبح نهائياً واجب النفاذ
الموظف المختص — رئيس قسم تسليم الأحكام
الإسم: [illegible] — الإسم: [illegible]
التوقيع: — التوقيع:



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٣٧١٨/٣/ق لعام ١٤٣٢هـ	٦/إ/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ	٢٦٨/إس/إ/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ	٦٤٦/ق لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٣/٣هـ

الموضوعات

نزع ملكية – تقدير عقار – وجوب الالتزام بصرف التعويض خلال سنتين من تاريخ قرار النزع – ضوابط نزع ملكية الجزء المتبقي من العقار.

مطالبة المدعي إلزام الجهة المدعى عليها بإعادة التقدير لعقاره – أوجب النظام صرف التعويض للعقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك أجاز لمن نزعت ملكيته طلب إعادة التقدير إلا إذا كان تأخير الصرف بسبب يعود له – واقع الدعوى بأن التأخر حصل من الجهة المدعى عليها وليس بسبب المدعي – أفادت أمانة المنطقة بأن الجزء المتبقي من عقار المدعى بعد النزع سيصبح محصوراً ولا يمكن الانتفاع به – مؤدى ذلك: إلغاء محضر تقدير العقار، وإلزام الجهة باتخاذ الإجراءات النظامية لإعادة تقدير كامل العقار.

الأنظمة واللوائح

المادتان (١١)، (١٨) من نظام نزع ملكية العقارات العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٥) تاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د



حكم رقم ٦/إ/١/٣ لعام١٤٣٤هـ

في القضية رقم ٣/٣٧١٨/ق لعام ١٤٣٢هـ

المدعي: عبدالرحمن بن محمد بن عبدالله المبارك

المدعى عليها: وزارة النقل

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/١/١١هـ بمقر المحكمة الإدارية بالدمام انعقدت الدائرة الإدارية الأولى المشكلة من القضاة الآتية أسماؤهم:

درع بن عبد العزيز آل درع	رئيساً
يزيد بن عبد الرحمن الفياض	عضواً
عبد الله بن عبد الرحمن اليابس	عضواً

وبحضور/خالد بن رويضان العتيبي، أمين سر الدائرة، وذلك للنظر في القضية المبينة أعلاه، والمحالة لهذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٣/١١/٩هـ، وقد حضر أمام الدائرة في هذه الدعوى المدعي أصالة/عبدالرحمن بن محمد المبارك بموجب الهوية الوطنية رقم (١٠١٥٨٠٨٢٦٢)، فيما مثل الجهة المدعى عليها/أحمد بن إبراهيم الضويلع بموجب خطاب التفويض المرفق بملف الدعوى، وصدر الحكم بحضور طرفي الدعوى.

"الوقائع"

تتلخص وقائع هذه الدعوى حسبما يتبين من أوراقها وبالقدر اللازم لإصدار الحكم فيها بأن المدعي تقدم بلائحة دعوى إلى المحكمة الإدارية بالدمام بتاريخ ١٤٣٢/٩/٧هـ، وبإحالتها إلى هذه الدائرة عقدت في سبيل نظرها عدة جلسات، وفيها سألت المدعي عن دعواه فأحال إلى لائحة دعواه والتي جاء في مضمونها أن المدعى عليها قامت بتعطيل إجراءات نزع ملكية أرضه ذات الرقم (١٣٨٩/أ) الواقعة بمخطط (٥٥/أ) بمدينة الدمام، حيث سبق تثمين أرضه بمبلغ ألف ومائتا (١٢٠٠) ريال للمتر المربع، وذلك بتاريخ ١٤٣٠/٧/١٨هـ، إلا أن إجراءات نزع الملكية تأخرت تأخراً غير مقبول



بسبب الإجراءات الإدارية ووجود بعض الإشكالات في التنسيق بين الإدارات الحكومية رغم متابعته الشخصية لإنهاء تلك الإجراءات، مضيفاً أن أمانة الدمام اعترضت على قرار نزع الملكية باعتباره يشمل جزءاً من الأرض ولا يمكن إعطاء رخصة بناء للجزء المتبقي، وقد طلبت الأمانة من وزارة النقل نزع كامل الأرض في خطابها رقم (٧٦٤٦) بتاريخ ١٤٣١/١١/٩هـ، إلا أن إدارة الطرق والنقل بالمنطقة الشرقية لم توافق على طلب الأمانة وما زالت إجراءات نزع الملكية معلقة بسبب ذلك، ذاكراً بأن قيمة الأرض قد ارتفعت كثيراً، وأنه يطلب إلغاء محضر التثمين السابق، وإلزام وزارة النقل بإعادة تثمين العقار، وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها قدم مذكرة جوابية ورد فيها أنه صدر قرار وزير النقل رقم (٢٥/١) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٧هـ بتملك العقارات الواقعة ضمن مسار امتداد طريق الدمام/الرياض مع التقاطعات بالمنطقة الشرقية، وبناءً عليه صدر خطاب وزير النقل رقم (١٠١٨/١) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٩هـ؛ بتشكيل لجنة التقدير وتسمية المندوبين، واجتمعت اللجنة وأعدت محضرها بتاريخ ١٤٣٠/٥/١٥هـ وبحضور جميع أعضائها ودون تحفظ أي منهم على السعر حسب نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٣١) وتاريخ ١٤٢٤/٢/٥هـ والمصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ، وعليه فقد تم إكمال إجراءات الصرف وتمت مخاطبة فرع وزارة المالية بالمنطقة الشرقية لإكمال إجراءات إفراغ الجزء المقتطع لصالح أملاك الدولة إلا أنه عند الإفراغ لدى كتابة عدل الدمام لم يقبل النظام تنفيذ ذلك حتى يتم إعطاء رقم للجزء المتبقي ليتمكنوا بموجبه من الإفراغ لصالح أملاك الدولة وإنهاء معاملة تعويض المدعي، إلا أن إدارة التخطيط العمراني بأمانة المنطقة الشرقية خرجت عن اختصاصها وعطلت معاملة التعويض بسبب عدم تنفيذ إجراء يتطلبه نظام كتابة العدل وألحقت الضرر بالمدعي، وبناءً عليه فإن الوزارة لم تتأخر في صرف التعويض، والجهة التي تسببت في تأخر التعويض هي المسؤولة عن ذلك، طالباً رفض الدعوى، وبعرض ذلك على المدعي قدم مذكرة جوابية ورد فيها أن الشريعة الإسلامية أمرت بالعدل ورفع الضرر، كما جاء نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة متمشياً مع جاءت به الشريعة الإسلامية حيث نص النظام في مادته الثامنة عشرة على أنه: "يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار بالموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه"، ذاكراً بأن التأخير في صرف التعويض قد أضر به نظراً لارتفاع قيمة



العقار، وأن ممثل وزارة النقل قد أقر بأن أمانة المنطقة الشرقية هي من تسبب في تأخير صرف مبلغ التثمين، وأن وزارة النقل هي الجهة المستفيدة من نزع الملكية وهي المقصرة في التنسيق مع الأمانة لمعرفة مدى إمكانية الاستفادة من الجزء المتبقي من الأرض قبل البدء في إجراءات نزع الملكية، مضيفاً بأنه راجع الأمانة لحل الموضوع فأفادت بأن الجزء المتبقي يقع على الطريق الدائري وهو مخصص لعشرة أدوار وبالتالي فلا يمكن الاستفادة من الجزء المتبقي، مبيناً ما نص عليه النظام في ذلك، خاتماً بأن وزارة النقل قد ألحقت به ضرراً نتيجة تأخرها في إنهاء إجراءات نزع الملكية وصرف التثمين، مؤكداً طلبه إلغاء محضر التقدير المؤرخ في ١٤٣٠/٥/١٥هـ، وإلزام وزارة النقل بنزع العقار كاملاً، وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها قدم مذكرة جوابية ورد فيها أن وزارة النقل صرفت التعويض فعلاً ولا ينطبق على هذه القضية ما ورد في المادة الثامنة عشرة حيث إن التعويض تم صرفه بموجب الشيك رقم (٨٣٠٥٠٨٢) وتاريخ ١٤٣١/٦/٤هـ، وقد حدد النظام لجنة مختصة لتحديد قابلية الجزء المتبقي من العقار للانتفاع به وأعضاؤها مكلفون من الجهة المختصة، وحسب اختصاص أمانة المنطقة الشرقية فإنه يجب عليها إكمال متطلبات الإفراغ لأملاك الدولة، ونظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة حدد لجنة تخرج عند طلب دراسة الضرر وتحدد قابلية الانتفاع من الجزء المتبقي أو الضرر، وعليه فإن وزارة النقل لم تخرق النظام بل التزمت به، وأن تجاوز النظام كان من أمانة المنطقة الشرقية، وأن امتناعها عن تنفيذ إجراء يتطلبه نظام كتابة العدل يعد قراراً سلبياً ألحق الضرر بالمدعي، وتكون دعواه على أمانة المنطقة الشرقية لتعويضه عن هذا الضرر، طالباً رفض دعواه تجاه وزارة النقل، وبعرض ذلك على المدعي قدم مذكرة جوابية ورد فيها أن مبدأ صرف التعويض يقتضي تسلم مالك العقار مبلغ التعويض أو رفضه، وعليه فإن عدم تسليمه المبلغ يعني عدم صرف التعويض، وادعاء وزارة النقل صرف التعويض ادعاءً غير صحيح، فهي الجهة المستفيدة من نزع ملكية العقار والتأخير إنما حدث لوجود الخلاف بينها وبين الأمانة، وكان من المفترض أن تقوم وزارة النقل بمخاطبة الأمانة رسمياً لإكمال إجراءات فرز الأرض قبل البدء في إجراءات التعويض، وعليه فإن ما حدث من التأخر في تسليم قيمة التعويض لا يعفي وزارة النقل عن مسؤوليتها، مكرراً بعض ما سبق، خاتماً بالتأكيد على طلبه، وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها قدم مذكرة جوابية ورد فيها أن اختصاص المدعى عليها وزارة النقل يتوقف عند صرف الشيك، وتكون بقية الإجراءات عند أملاك الدولة للإفراغ وتسليم الشيك، ونظام نزع الملكية لم يوكل إلى الجهة صاحبة المشروع

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
الدائرة الإدارية الأولى بالدمام

مهمة مراجعة كتابة العدل للإفراغ، وعليه يكون التعويض صرف بالفعل بمجرد صدور الشيك وإحالة المعاملة لجهة الاختصاص للإفراغ، كما أن أمانة المنطقة الشرقية لم تزود المدعى عليها بالتعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وقد يرغب مالك العقار الانتفاع من المساحة المتبقية من العقار لأي استثمار تجاري أو ضمها مع أرض مجاورة للانتفاع بها، وهذا لا يتبين إلا بعد تنفيذ المشروع ووضوح الضرر من عدمه بخروج لجنة تقف على العقار وتحدد ذلك خاتماً ذلك بالتأكيد على طلبه، فقررت الدائرة طلب الإفادة من أمانة المنطقة الشرقية فقدم ممثلها خطاب أمين المنطقة الشرقية الموجه إلى وزارة النقل برقم (١٠٥٥٨/٤٣٦١/ ت) وتاريخ ١٤٣٢/١١/٢١هـ، والمتضمن أن اختصاص الإدارة العامة للتخطيط العمراني بالمنطقة الشرقية يتعلق بإعطاء رقم للجزء المتبقي من العقار المنزوع، وتحديد مدى الاستفادة منه، وإصدار رخص البناء للجزء المتبقي، وذلك مبني على ما ورد في نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) وتاريخ ١٣٩٧/٢/٢١هـ وفق ما ورد في الفصل الثاني الخاص بوظائف البلدية في الفقرات (١) و (٢) و (١٢) و (٢١)، وقد نص نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة على ما يلي: "تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبناءً وغراساً إذا كان الجزء الباقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير صالح للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، أو كانت تكاليف إصلاح الجزء الباقي من العقار تساوي أو تفوق قيمة هذا الجزء، ويعود تقدير قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به أو وجود الضرر إلى لجنة من الأمانة..."، وقد تم تحديد ضوابط وأنظمة البناء للمنطقة المعتمدة من وزير الشؤون البلدية والقروية بموجب القرار رقم (٨٠٨٣٨) بتاريخ ١٤٢٨/١٢/٣٠هـ، من أن طريق الملك عبدالله (الطريق الدائري) من تقاطعه مع طريق الجبيل غرباً إلى طريق الأمير محمد بن فهد شرقاً يأخذ رمز الاستخدام (ت-١٠) تجاري بارتفاع عشرة أدوار، الأمر الذي يصعب فيه الاستفادة من هذا النظام بالجزء المتبقي من القطعة الذي لا يتجاوز مساحته (٣١٦,٩م٢) كما أن هذا الجزء سيصبح محصوراً بين ارتفاع مستوى الطريق والمباني الظهيرة له، وقد سألت الدائرة ممثل أمانة المنطقة الشرقية عن مدى خروج لجنة لتحديد إمكانية الانتفاع بالجزء الباقي من عقار المدعي، فقدم مذكرة ورد فيها أن الجهة المستفيدة من نزع ملكية العقار (وزارة النقل) لم تطلب تشكيل لجنة لتقرير قابلية الجزء الباقي للانتفاع به، وأن الأمانة لم توقف استكمال نزع العقار وإنما رفضت إعطاء الجزء المتبقي من الأرض رقماً خاصاً بناء على ما ورد لها من كتابة العدل لكون الجزء المتبقي لا يمكن الانتفاع به، حيث إنه في حال



إبقاء الجزء المتبقي بحوزة المالك فإنه لن يستطيع تطبيق الارتدادات النظامية على الموقع ليحقق له بناءً سليماً إذ إن عمق المبنى بعد الارتدادات سيصبح (٤م)، وباكتفاء الطرفين كلٌ بما قدم فقد أصدرت الدائرة حكمها بإلغاء محضر تقدير عقار المدعي المؤرخ في ١٤٣٠/٥/١٥هـ، وبإلزام وزارة النقل باتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة لتقدير كامل عقار المدعي محل الدعوى، وبإحالة القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة الرياض أصدرت حكمها رقم (٦/٨٢٥ لعام ١٤٣٣هـ) بنقضه تأسيساً على أن المدعى عليها قدرت للمدعي المساحة التي تحتاجها للطريق وحررت بذلك شيكاً بالمبلغ وأحالته إلى كتابة العدل للإفراغ له وتسليمه المبلغ المقرر لما تم نزعه من عقاره، وأنها بذلك أوفت بالتزاماتها تجاه المدعي، وأن التأخر كان بسبب أمانة المنطقة الشرقية لتحفظها على عدم نزع الجزء المتبقي من الأرض، وبالتالي فإن مطالبة المدعي تتجه لمن كان السبب في تأخره، وبإحالتها إلى الدائرة عقدت لمواصلة نظرها عدة جلسات وفيها أطلعت طرفي الدعوى على ما تضمنه حكم محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة الرياض، فأفاد المدعي أن المدعى عليها هي المطالبة قبل وضع يدها أن تتأكد من إمكانية الاستفادة من الجزء غير المقتطع وأنه ليس له اختيار في النزع من عدمه، وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها ذكر أن المدعى عليها كانت تريد نزع الأرض كاملة لكن المدعي طلب الجزء المتبقي، وبعرض ذلك على المدعي أفاد أن المدعى عليها أبلغته أن الشارع سيقتطع جزءاً من أرضه، مؤكداً على أنه لا يملك الخيار في تحديد هل الجزء المتبقي يفرز ليكون قطعة أخرى أم لا، وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها أفاد أن المدعى عليها لم تطبق الفقرة الثالثة من المادة الحادية عشرة من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار وذلك لوجود مشكلة لدى أمانة المنطقة الشرقية فيما يتعلق بآلية قسمة القطع، وبعرض ذلك على المدعي أكد على ما سبق ذكره، وباكتفاء الطرفين كلٌ بما قدم فقد أصدرت الدائرة هذا الحكم بعد الدراسة والتأمل والمداولة.

" الأسباب "

تأسيساً على الوقائع سالفة البيان، وحيث يهدف المدعي من دعواه إلى إلغاء محضر تقدير عقاره رقم (١٣٨٩/أ) الواقع في المخطط رقم (١/٥٥) في مدينة الدمام، وإلزام وزارة النقل بإعادة التقدير لعقاره كاملاً؛ فإن المحاكم الإدارية تختص ولائياً بنظر هذه الدعوى بناءً على المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، وعن القبول



الشكلي فإن طلب المدعي إلغاء محضر التقدير لعقاره لمضي سنتين على صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية وكذلك طلبه نزع عقاره كاملاً والتعويض عن قيمته يعد كل منهما قراراً سلبياً من جهة الإدارة المدعى عليها (وزارة النقل)؛ لامتناعها عن ذلك، والقرارات السلبية لا تتقيد بمدد الطعن؛ لتجدد طلب المدعي وامتناع جهة الإدارة عن إصدار قرار بشأنه، ما تكون معه الدعوى مقبولة شكلاً، وعن الموضوع فعن طلب المدعي إلغاء محضر تقدير عقاره رقم (١٣٨٩/أ) الواقع في المخطط رقم (١/٥٥) في مدينة الدمام، فإن الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية كانت بصدور قرار وزير النقل رقم (٢٥/١) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٧هـ، وحيث رفع المدعي دعواه هذه بتاريخ ١٤٣٢/٩/٧هـ - أي بعد مضي أكثر من سنتين -، ولما كانت المادة الثامنة عشرة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ، نصت على أنه: "يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه"، ولما كان الثابت من أوراق القضية ومنها خطاب وكيل وزارة النقل المساعد للشئون الفنية برقم (١٤٢٧٨/٥) وتاريخ ١٤٣٢/٩/١٥هـ وخطاب أمين المنطقة الشرقية رقم (١٠٥٥٨/٤٣٦١/ت) وتاريخ ١٤٣٢/١١/٢١هـ أن التأخير في صرف مبلغ التعويض عن الأرض للمدعي كان بسبب النزاع الحاصل بين وزارة النقل وأمانة المنطقة الشرقية بخصوص إعطاء رقم للجزء المتبقي من الأرض، ولم يكن ذلك النزاع بسبب من المدعي؛ فإن للمدعي حينها - وهو مالك الأرض - أن يطلب إعادة تقدير عقاره؛ استناداً للمادة الثامنة عشرة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والتي مضى ذكرها آنفاً، ما تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء محضر تقدير عقار المدعي المؤرخ في ١٤٣٠/٥/١٥هـ، وعن طلب المدعي إلزام وزارة النقل بنزع عقاره كاملاً، فأما ما يختص بالجزء المقتطع سابقاً، فيلزم إعادة تقديره بإلغاء محضر التقدير كما سبق، وأما الجزء المتبقي، فإن المادة الحادية عشرة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة نظمت ما يتعلق باقتطاع جزء من الأرض، ومما نصت عليه: "تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبناءً وغراساً إذا كان الجزء الباقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير صالح للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، أو كانت تكاليف إصلاح الجزء الباقي من العقار تساوي أو تفوق قيمة هذا الجزء، ويعود قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به أو وجود الضرر إلى لجنة من الأمانة أو

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
الدائرة الإدارية الأولى بالدمام

البلدية المختصة..."، ما تكون معه أمانة المنطقة الشرقية هي الجهة المختصة بتحديد إمكانية الانتفاع بالجزء المتبقي بعد الاقتطاع، ولما كانت وزارة النقل هي الجهة المستفيدة من النزع –أي أنها فقهاً هي الجهة المشترية للأرض– فإنها والحال هذه هي الملزمة بإكمال إجراءات نقل الملكية من المدعي –وهو البائع فقهاً–؛ ذلك أن أرض المدعي مملوكة بصك واحد، ولا يمكن قسمتها نظاماً إلا عن طريق كاتب العدل وفق الإجراءات النظامية، وقد رفضت كتابة العدل قسمة الأرض ليكون كل جزء في صك إلا بعد إعطاء أمانة المنطقة الشرقية رقماً للجزء غير المقتطع، وكل هذه إجراءات لا يتم البيع وانتقال الجزء المقتطع (المباع) حقيقةً إلا بعد إكمالها، وهو ما يبين أن المطالب بإكمال تلك الإجراءات هي وزارة النقل (المدعى عليها)، ولما كانت وزارة النقل لم تقم بتلك الإجراءات فلم تتأكد من كون الجزء المتبقي من الأرض قابلاً للاستفادة منه من عدمه، فإنها تتحمل ما يترتب على ذلك من تأخر لكونه ناتجاً عن تقصيرها في إكمال إجراءات النزع، وبناءً عليه فلا يتجه القول بأن المدعي هو المطالب بإكمال إجراءات النزع بناءً على ما تقدم، وعليه فلما كانت أمانة المنطقة الشرقية قد أفصحت في خطاب أمينها برقم (١٠٥٥٨/٤٣٦١/ت) وتاريخ ١٤٣٢/١١/٢١هـ عن أن الجزء المتبقي لا يمكن الانتفاع به لكون الطريق الذي يقع عليه "طريق الملك عبدالله (الطريق الدائري) من تقاطعه مع طريق الجبيل غرباً إلى طريق الأمير محمد بن فهد شرقاً يأخذ رمز الاستخدام (ت- ١٠) تجاري بارتفاع عشرة أدوار، الأمر الذي يصعب فيه الاستفادة من هذا النظام بالجزء المتبقي من القطعة الذي لا يتجاوز مساحته (٣١٦,٩م٢) كما أن هذا الجزء سيصبح محصوراً بين ارتفاع مستوى الطريق والمباني الظهيرة له"، وبينت أن المدعي لا يتبقى بعد التزامه بالارتدادات إلا (٤م) يمكن البناء عليها، وهي مساحة قليلة تقتضي عدم إمكانية الانتفاع بالجزء المتبقي حال فرزه وبقائه مع مالك الأرض، فقد تبين أن الجهة المختصة حسب النظام تقرر عدم إمكانية الانتفاع بالجزء المتبقي من العقار، وعليه فعلى المدعى عليها وهي الجهة المنتفعة بالمشروع اقتطاع العقار كاملاً بناءً على ما نصت عليه المادة الحادية عشرة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ما تنتهي معه الدائرة إلى إلزام وزارة النقل باتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة لإعادة تقدير كامل عقار المدعي وهو ما تحكم به، ولا ينال من ذلك ما ذكره ممثل المدعى عليها من أن وزارة النقل قامت بصرف الشيك لكن أمانة المنطقة الشرقية كانت السبب في تأخر صرف الشيك للمدعي؛ لما سبق من أن الأمانة قررت عدم إمكانية الاستفادة من الجزء المتبقي،



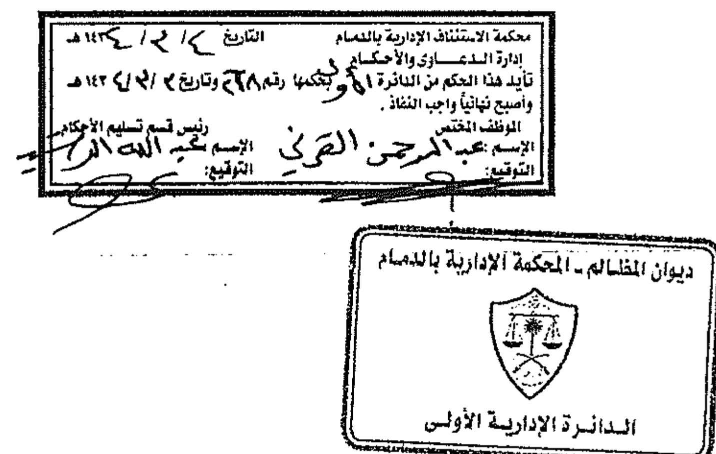
المملكة العربية السعودية

ديوان المظالم

الدائرة الإدارية الأولى بالدمام

ولأن وزارة النقل هي الجهة المستفيدة من أرض المدعي، وهي الجهة المواجهة للمدعي، وبالتالي فهي التي تسأل عن إجراءات النزع والصرف كما تقدم، وما كان من تأخير من الجهات الأخرى فإن لوزارة النقل بعد ذلك الرجوع على تلك الجهات بالتعويض؛ إذ لا علاقة بين المدعي وبين تلك الجهات؛ فلهذه الأسباب وبعد المداولة والتأمل حكمت الدائرة: **أولاً: بإلغاء محضر تقدير عقار المدعي/عبدالرحمن بن محمد بن عبدالله المبارك المؤرخ في ١٤٣٠/٥/١٥هـ. ثانياً: بإلزام وزارة النقل باتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ لإعادة تقدير كامل عقار المدعي/عبدالرحمن بن محمد بن عبدالله المبارك المملوك له بالصك رقم (٣٣٠١٠٦٠٠٠١٠٧) وتاريخ ١٤٢٦/٣/٧هـ لما هو موضح في الأسباب.** والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أمين الدائرة	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة القاضي
خالد بن رويضان العتيبي	عبدالله بن عبدالرحمن اليابس	يزيد بن عبدالرحمن الفياض	درع بن عبدالعزيز آل درع



محكمة الاستئناف الإدارية بالدمام
إدارة الدعاوى والأحكام
التاريخ ١٤٣ / ٢ / ٧هـ
تأيد هذا الحكم من الدائرة ١ بحكمها رقم ٨٢ وتاريخ ١٤٣ / ٢ / ٢هـ وأصبح نهائياً واجب النفاذ.
الموظف المختص
الإسم: عبدالرحمن القرني
التوقيع:
رئيس قسم تسليم الأحكام
الإسم: عبدالله
التوقيع:

ديوان المظالم - المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٢٤٨١/٣/ق لعام ١٤٣٠هـ	١٨٦/د/إ/٢/٣/ لعام ١٤٣٣هـ	٣٠٣/إس/إ/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ	٥٣٤/ق لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٣/١٤هـ

الموضوعات

نزع ملكية – تقدير عقار – الاستعانة بالخبرة – مراعاة الأسعار السائدة – مفهوم التعويض العادل.

مطالبة المدعي إلغاء محضر تقدير اللجنة الصادر على عقاره – تقدير اللجنة المتظلم من قرارها جاء أقل مما قدر به الخبير المنتدب في الدعوى –وهي هيئة النظر– ودون أن تذكر تبريراً لسعرها – هيئة النظر جهة رسمية محايدة تتبع جهة قضائية وهي مختصة بالنظر والتقدير لمثل هذه الحالات وأمثالها وتستند إلى إفادات جهات عقارية مختصة في هذا الشأن – التعويض العادل لا يكون بالقيمة السوقية فقط بل لا بد أن يكون زائداً عليها باعتباره مقابل نزع ملكية من صاحبها دون رضاه – مخالفة اللجنة لمنصوص النظام بأن يكون التقدير عادلاً يوجب إلغاء قرارها – مؤدى ذلك: إلغاء محضر تقدير اللجنة.

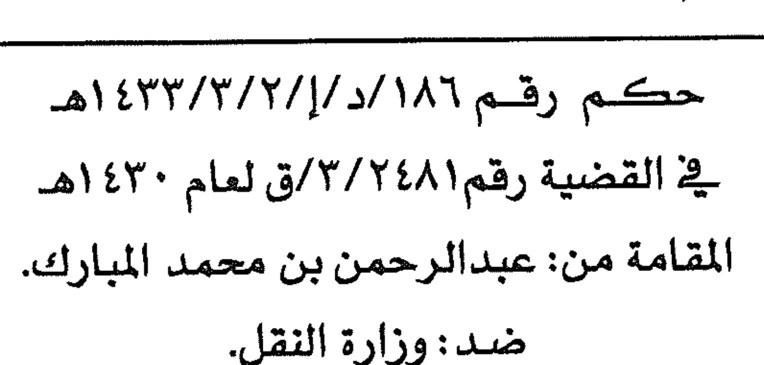
الأنظمة واللوائح

المواد (١)، (٢/١٠)، من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د



حكم رقم ١٨٦/د/إ/٢/٣/١٤٣٣هـ

في القضية رقم ٢٤٨١/٣/ق لعام ١٤٣٠هـ

المقامة من: عبدالرحمن بن محمد المبارك.

ضد: وزارة النقل.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٣/١١/٣٠هـ انعقدت بمقر المحكمة الإدارية بالدمام الدائرة الإدارية الثانية المشكلة بقرار معالي رئيس الديوان رقم (٢١٠) لعام ١٤٣٣هـ من القضاة الآتية أسماؤهم:

عبد الرحمن بن محمد الصعيدي	رئيساً
محمد بن راشد الزمامي	عضواً
منصور بن ترسن التركستاني	عضواً

وبحضور/ فهد بن حسين الشمري، أمين سر الدائرة، وذلك للنظر في هذه القضية الصادر بها حكم محكمة الاستئناف الإدارية بالرياض رقم ٦/٤٣٢ لعام ١٤٣٣هـ والمحالة إلى هذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٣/٧/٣٠هـ، وقد حضر أمام الدائرة في هذه الدعوى المدعي أصالة/ عبدالرحمن بن محمد المبارك، بموجب الهوية الوطنية رقم (١٠١٥٨٠٨٢٦٢)، فيما مثل الجهة المدعى عليها/ ياسر بن محمد المطيري وأحمد بن إبراهيم الضويلع، بموجب خطاب التفويض المرفق بملف الدعوى، وصدر الحكم بحضور طرفي الدعوى.

"الوقائع"

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار هذا الحكم بأن المدعي تقدم بلائحة دعوى أحيلت إلى هذه الدائرة والتي سألته عن دعواه فأفاد بأنه يمتلك الأرض رقم (٢٩٦) بمخطط الضاحية رقم (١) بموجب الصك رقم (٢/٣٥٧/٢٦٢٨) وتاريخ ١٤٢٤/٣/٢٧هـ الصادر من كتابة عدل الدمام الأولى، وتم طلب نزع ملكيتها من المدعى عليها بسعر (٨٠٠) ريال للمتر، بموجب محضر تقدير العقار بتاريخ ١٤٣٠/١/٢٠هـ ويطلب إلغاء هذا القرار، وقد تبلغ بهذا القرار بموجب

خطاب الجهة المدى عليها رقم (١٤٧٧١/٠٥) وتاريخ ١٤٣٠/١١/١٤هـ على التفصيل الوارد في لائحة الدعوى، وبعرض ذلك على ممثل الجهة المدعى عليها قدم مذكرة جوابية ورد فيها أنه صدر خطاب وزير النقل رقم (٢٦/٠١) وتاريخ ١٤٣٠/١/٢هـ بتشكيل لجنة تقدير العقارات المنزوعة لصالح مشروع التقاطع العلوي لشارع الملك سعود واستكمال تقاطع طريق الملك فهد بالدمام ومن ضمنها عقار المدعى وقد اجتمعت اللجنة وأعدت محضرها بتاريخ ١٤٣٠/١/٢٠هـ وبحضور جميع أعضاءها ودون تحفظ أي منهم على السعر حسب نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٣١) وتاريخ ١٤٢٤/٢/٥هـ والمصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ وعليه فإن التقدير هو المستحق عند نزع ملكية العقار واللجنة التي قامت بوضع الأسعار لجنة نظامية ولم يتحفظ أحد من المندوبين على الأسعار كونها تعكس القيمة الفعلية للعقار المنزوع وطلب في ختامها رفض الدعوى، وبعرض ذلك على المدعي ذكر أن التثمين كان في ١٤٣٠/١/٢٠هـ وأن الأسعار اختلفت الآن اختلافاً كبيراً مع ندرة المعروض على شارع الملك سعود مؤكداً على طلبه بإلغاء محضر التقدير، وقد كتبت المحكمة بخطاب لرئيس المحكمة العامة بالمنطقة الشرقية بطلب تكليف هيئة النظر لديهم بالخروج لمعاينة الموقع وتقدير سعر العقار بموجب الخطاب رقم (٣/٣٩٩٩) وتاريخ ١٤٣١/٦/٢٤هـ، ووردها رد رئيس المحكمة العامة بالدمام برقم (٣٢/٦٣٧٦٣) وتاريخ ١٤٣٢/٣/١٦هـ المتضمن قرار هيئة النظر رقم (١٠٩) وتاريخ ١٤٣٢/٣/١٦هـ أنه بعد دراسة القيمة الحقيقة للأرض وبالاستعانة ببعض المكاتب العقارية بالمنطقة ورد لهم تقريرين من مكتب الجامعة العقاري ومكتب نجوم المنطقة العقاري واللذان قدرا سعر المتر بمبلغ يتراوح بين (١٠٠٠) ألف ريال للمتر، وعلى أثر ما تقدم ترى هيئة النظر أن سعر المتر للأرض المذكورة هو (١٠٠٠) ألف ريال للمتر، وبعرض ذلك على المدعي قرر اكتفاءه بما سبق تقديمه، كما قرر ممثل الجهة المدعى عليها اكتفاءه أيضاً، وبناءً على ذلك أصدرت الدائرة حكمها رقم ١٤٣٢/٣/٢/٨٦هـ بإلغاء محضر التقدير المؤرخ في ١٤٣٠/١/٢٠هـ الصادر على عقار المدعي وتم الاعتراض عليه ثم نقض بحكم محكمة الاستئناف رقم ٦/٤٣٢ لعام ١٤٣٣هـ بناءً على أن الدائرة انتهت إلى نتيجة حكمها استناداً إلى ما جاء في تقرير قسم الخبراء بالمحكمة العامة بالدمام، وأن ذلك التقرير لم يتبين أنه استند إلى ما يدل إلى ما انتهى إليه سوى ما ورد فيه من سؤال أرباب الخبرة في المنطقة، وأن ذلك لا يكفي للركون إلى ما انتهى إليه هذا التقرير؛ إذ لابد من أن يعضده ويحف به من الدلائل والقرائن ما يؤيده بحيث يمكن الاستناد إليه في إلغاء القرار



محل الطعن، ومن هذه الدلائل والقرائن النظر في المبايعات والإفراغات التي تمت عن طريق كتابة العدل في المنطقة المحيطة بالعقار محل الدعوى، وكذلك التقديرات التي تمت للمجاورين للمدعي إلى غير ذلك من الأمور التي يمكن من خلالها الوصول إلى السعر العادل وقت النزع للعقار محل الدعوى، ثم عقدت الدائرة جلسة طلبت فيها من المدعي تقديم صور من المبايعات والإفراغات التي تمت عن طريق كتابة العدل في المنطقة المحيطة بعقاره فذكر أنه من الصعوبة بمكان الحصول عليها، فقررت الدائرة مخاطبة كتابة العدل بالدمام لتزويد الدائرة بالمبايعات والإفراغات التي تمت في المنطقة المحيطة بعقار المدعي، حيث ورد جوابها بأنه لا يمكن ذلك مالم يتم تزويدها بأرقام الصكوك المطلوب الإفادة عنها، وبعد اطلاع الدائرة على أوراق القضية فقد أصدرت هذا الحكم بعد المداولة.

"الأسباب"

تأسيساً على الوقائع سالفة البيان، وحيث يهدف المدعي من إقامة دعواه إلى إلغاء محضر التقدير المؤرخ في ١٤٣١/٧/٢١هـ الصادر على عقاره، وحيث إن الاختصاص بنظر الدعوى ينعقد للمحاكم الإدارية بناءً على نص المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، والمادة (٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ، كما ينعقد الاختصاص النوعي والمكاني بنظرها لهذه الدائرة عطفاً على قرارات رئيس الديوان المنظمة للدوائر واختصاصاتها، وعن القبول الشكلي فإن الثابت أن المدعي تبلغ بالقرار بموجب خطاب المدعى عليها رقم ١٤٧٧١/٠٥ وتاريخ ١٤٣٠/١١/١٤هـ وتقدم للمحكمة الإدارية بتاريخ ١٤٣٠/١١/٢٠هـ أي خلال المدة المنصوص عليها في المادة (٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وعليه تحكم الدائرة بقبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع فقد نصت المادة الأولى من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة على أنه: "يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل..."، كما نصت المادة (٢/١٠) من النظام ذاته على أن يكون: "تقدير العقارات المقرر نزع ملكيتها أرضاً وبناءً وأشجاراً ومزروعات وأي إنشاءات أو حقوق أخرى وفق الأسس الآتية: أ - يكون تقدير التعويض عن العقار على أساس قيمته وقت وقوف لجنة التقدير على العقار المراد نزع ملكيته"، ولما كان الثابت أن وزارة النقل قد قامت بتشكيل لجنة لحصر وتقدير العقار محل الدعوى وتم



تقدير العقار بمبلغ (٨٠٠) ثمانمائة ريال للمتر الواحد، وبما أن تقرير الخبير- هيئة النظر- الذي كلفته الدائرة تضمن وقوف الهيئة على الموقع وتحديد مساحة الأرض المنزوعة من عقار المدعي بمبلغ (١٠٠٠) ألف ريال للمتر الواحد. ولما كانت الشريعة قد جاءت بالعدل وأمرت به، كما أكدت ذلك المادة الأولى من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة السالف ذكرها التي نصت على أن يكون التعويض عادلاً، وبما أن تقدير اللجنة المتظلم من قرارها جاء أقل مما قدر به الخبير ولم تذكر تبريراً لهذا السعر الذي قدرت به، فإن الدائرة تنتهي إلى عدم صحة قرار اللجنة في محضرها المؤرخ ١٤٣٠/١/٢٠هـ ومن ثم تحكم بإلغائه، وعن ملاحظات محكمة الاستئناف فإن الدائرة تبين أنها تتفق مع محكمة الاستئناف في أن محل بحثها هو كون تقدير قيمة الأرض المنزوعة من المدعي تقديراً عادلاً أو لا، استناداً لأمر الشريعة بالعدل، ونص المادة الأولى من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على اشتراط التعويض العادل، ولذلك فهي تراقب تحقيق جهة التقدير للقيمة العادلة، وبناءً على ذلك فالدائرة قصرت تسبيبها على الاستناد بمحضر هيئة النظر وتقديرها باعتبارها جهة رسمية محايدة تتبع جهة قضائية وهي مختصة بالنظر والتقدير لهذه القضايا وأمثالها، وكان محضرها هو أقوى القرائن لإثبات عدم عدالة التقدير السابق، وإلا فالدائرة أخذت بالاعتبار ما استند إليه المحضر من إفادات جهات عقارية بقيمة المتر في الأراضي وهي جهات خبرة مختصة وانتهت في محضرها إلى أن سعر المتر لأرض المدعي تقدر بقيمة قدرها (١٠٠٠) ريال وهو سعر أمثالها، أي أكثر من السعر التي قدرته الجهة المدعى عليها وهو (٨٠٠) ريال، ومن المعلوم أن التعويض العادل لا يكون بالقيمة السوقية فقط، بل لابد أن يكون زائداً عليها باعتباره نزع ملكية من صاحبها دون رضاه؛ وإنما مراعاة للمصلحة العامة، ما يستلزم زيادة المبلغ بما يوازي مبدأ النزع، فإذا كانت القيمة الفعلية للأرض أصلاً زائدةً على مبلغ التقدير قبل اعتبار مبدأ النزع، فإن الزيادة بعد اعتبارها أولى وأحرى، واجتماع تلك القرائن مع محضر هيئة النظر حقق لدى الدائرة أن تقدير الجهة المدعى عليها لم يحقق التعويض العادل المأمور به، وهو ما جعلها تحكم بإلغاء القرار، وتشير الدائرة إلى عدد من الأحكام المؤيدة بإلغاء محاضر التقدير استناداً إلى تقدير هيئة النظر، ومن ذلك الحكم الصادر برقم (٢٣٥/د/إ/١٥ لعام ١٤٣٠هـ) المؤيد بحكم محكمة الاستئناف رقم (١٣٧٣/ إس/٦) بتاريخ ١٤٣١/١٠/٢٣هـ، والحكم الصادر برقم (٢٣٧/د/إ/١٥ لعام ١٤٣٠هـ) المؤيد بحكم محكمة الاستئناف رقم (٩٥٧/إس/٦) وتاريخ ١٤٣١/٩/١٩هـ، وأما ما أوردته محكمة الاستئناف

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام



من أمثلة للقرائن والدلائل التي تعتضد بها الدائرة في مثل هذه القضايا؛ فأما المبايعات والإفراغات التي تمت عن طريق كتابة العدل في المنطقة المحيطة بالعقار محل الدعوى، فلا تظن الدائرة أن محكمة الاستئناف يخفى عليها مدى صعوبة هذا الإجراء، فقد طلبت الدائرة من المدعي ذلك، فكان عليه في ذلك عنت؛ إذ يعسر في كثير من المناطق أن تجد مبايعات جارية لاسيما في المناطق المستقرة فضلاً عن أن تجد مبايعات في الأيام التي تم فيها تقدير عقار المدعي تحديداً؛ إذ إن المبايعات السابقة بمدة أو التالية بمثلها لا تقبل؛ لاختلاف قيم العقار مع الأيام، إضافةً إلى أن المناطق التي تتم فيها المبايعات لا يسهل لمالك الأرض سؤال الآخرين عما باعوا به أراضيهم، وفي ذلك حرج لا يخفى، كما أن الدائرة قد خاطبت كتابة العدل بالدمام لتزويد الدائرة بالمبايعات والإفراغات التي تمت في المنطقة المحيطة بعقار المدعي، فكان جوابها بأنه لا يمكن ذلك مالم يتم تزويدها بأرقام الصكوك المطلوب الإفادة عنها، ومحكمة الاستئناف لا يخفى عليها أن البينات والقرائن متعددة في الشريعة، ويدخل فيها كل ما أبان الحق ـ كما فصَّل ذلك ابن القيم في الطرق الحكمية وغيره ـ، وبالتالي فلا يُقْصَر المدعون على بينة دون غيرها ـ ما لم تكن البينة توقيفية ـ، إضافةً إلى أن العقارات تختلف من مكان لآخر ومن موقع لغيره، ولا تكاد تجد عقارين متشابهين من كل وجه معروضين للبيع في الوقت نفسه، وأما النظر في التقديرات التي تمت للمجاورين للمدعي؛ فإن تلك التقديرات صادرة عن المدعى عليها، وبالتالي فهي بينة من أحد الخصمين، ومثلها لا يقبل، فلذلك كله وبعد المداولة حكمت الدائرة: **بإلغاء محضر التقدير المؤرخ في ١٤٣٠/١/٢٠هـ الصادر على عقار المدعي/ عبد الرحمن بن محمد المبارك المملوك له بالصك رقم ٢/٣٥٧/٢٦٢٨/ في ١٤٢٤/٣/٢٧هـ، لما هو موضح بالأسباب.**

والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أمين الدائرة	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة القاضي
فهد بن حسين الشمري	منصور بن ترسن التركستاني	محمد بن راشد الزامل	عبد الرحمن بن محمد الصعيدي

محكمة الاستئناف الإدارية بالدمام — التاريخ ١٨ / ٣ / ١٤٢٤هـ
ادارة الدعاوى والأحكام
تأيد هذا الحكم من الدائرة الأولى بحكمها رقم ٣/٣ وتاريخ ١٤/٢/١٤٢٤هـ
واصبح نهائياً واجب النفاذ
الموظف المختص — رئيس قسم تسليم الاحكام
الإسم: [illegible] — الإسم: [illegible]
التوقيع — التوقيع



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٢/١٣١٤/ق لعام ١٤٣١هـ	٢/٣/٣٦٩ لعام ١٤٣٢هـ	٢/٢٨٢ لعام ١٤٣٤هـ	٢/١٦٦٥/س لعام ١٤٣٣هـ	١٤٣٤/٣/٢٣هـ

الموضوعات

نزع ملكية – اجراءات النزع – السلطة المختصة بإصدار قرارات نزع الملكية – عيب عدم الاختصاص.

مطالبة المدعي إلزام الجهة المدعى عليها بإعادة تثمين عقاره ودفع أجرة المثل عن الفترة التي مضت دون وجود قرار نزع – قيام الجهة بنزع ملكية أرض المدعي دون أن يصدر قرار من السلطة المخولة بإصدار قرار النزع وبدون خروج لجنة تقدير العقار، وإنما تم ذلك بناءً على توجيهات أمير المنطقة – يجب أن يصدر القرار من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينوبهم – صدور القرار من غير من نص عليهم النظام يجعله قراراً معيباً وفاقداً للمشروعية – مؤدى ذلك: إلغاء قرار تثمين العقار وإلزام الجهة المدعى عليها باتباع الإجراءات النظامية حيال نزع العقار.

الأنظمة واللوائح

المواد (٥)، (٧)، (٣/١٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

الحكم رقم ٢/٣/٣٥٩ لعام ١٤٣٢هـ

في القضية رقم ٢/١٣١٤/ق لعام ١٤٣١هـ

المقامة من / عزاز بن حبيب الله المرشدي

ضد / أمانة محافظة جدة

الحمد لله ، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ، وبعد:

فإنه في يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٢/١١/٢٠هـ اجتمعت الدائرة الإدارية الثالثة بمقر المحكمة الإدارية بجدة المشكلة من :

القاضي	أحمد بن عبدالكريم العثمان	رئيساً
القاضي	عبدالسلام بن عبدالله المطرودي	عضواً
القاضي	محمد بن صالح الضويحي	عضواً
وبحضور	جمعان بن أحمد الزهراني	أميناً للسر

وذلك للنظر في القضية المذكور أعلاه والمحالة للدائرة بتاريخ ١٤٣١/٣/٣هـ والتي حضر للترافع فيها وكيل المدعي عبدالحكيم بن جابر المرشدي بينما مثل المدعى عليها سامي بن عبود السلمي المثبته بياناتهم بضبط القضية ، وبعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة والمداولة أصدرت الدائرة حكمها التالي :

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم للفصل فيها في أن المدعي وكالة تقدم إلى هذه المحكمة بتاريخ ١٤٣١/٣/١هـ بلائحة دعوى أوضح فيها أن موكله يملك قطعة أرض رقمها (١٧١) بموجب صك شرعي صادر من كتابة عدل برقم (١٨٢٢) وتاريخ ١٤٠٤/٤/٢٩هـ ، ونعى وكيل المدعي على المدعى عليها أنها نزعت ملكية هذه

الأرض لصالح مسار شارع الأمير نايف بمنطقة أبحر الشمالية من ضمن عدة عقارات أخرى منذ عام ١٤٢٤هـ ، وذلك دون أن تقوم باتخاذ إجراءات النزع والتعويض المنصوص عليها نظاماً ، مطالباً بإلزام المدعى عليها بتعويض موكله وتقدير قيمة العقار بسعرها الحالي وفقاً للإجراءات المنصوص عليها نظاماً مع إلزامها بأجرة المثل عن الفترة التي مضت دون أن يكون هناك قرار نزع ، وبقيد الدعوى قضية بالرقم المثبت أعلاه أحيلت إلى هذه الدائرة التي باشرت نظرها على النحو المفصل بمحاضر الضبط .

وبجلسة ١٤٣١/٤/٢٥هـ سألت الدائرة وكيل المدعي عن دعواه فأكد على ما جاء في لائحتها ثم سألته الدائرة عن تظلمه للمدعى عليها فذكر أنه سيوافي الدائرة بصورة من تظلمه في الجلسة القادمة ، وبجلسة ١٤٣١/٦/٣هـ قدم وكيل المدعي صورة من تظلمه للمدعى عليها بتاريخ ١٤٣١/٥/٦هـ مؤكداً على طلبه بإعادة تقدير أرض موكله المنزوعة بالسعر الحالي وكذلك بطلب قيمة أجرة المثل من تاريخ كف يده عن أرضه حتى تعويضه ، ثم جرى سؤال ممثل المدعى عليها عن تقديم الجواب فأفاد أنه تمت مخاطبة الجهة المختصة ولم ترد الإفادة ، وبجلسة ١٤٣١/٩/٦هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة ذكر فيها أولاً : أنه بخصوص قرار نزع الملكية فإنه لم يصدر قرار بنزع تلك الأرض حتى تاريخه ، وإنما إجراءات التعويض تمت بناءً على توجيهات أمير منطقة مكة المكرمة بخطابه رقم (١٢٥٩٩٢/ج) بتاريخ ١٤٢٣/٤/٨هـ ، ثانيا : بخصوص تعويض المدعي عن أرضه المستقطعة فإننا نود أن نوضح أن المدعي يمتلك القطعة رقم (١٧١) بموجب الصك رقم (١٨٢٢) وتاريخ ١٤٠٤/٤/٢٤هـ ومساحتها (٤٢٠ م٢) وتم استقطاع تلك القطعة لصالح شارع الأمير نايف وجاري استكمال معاملة المذكور ، حيث تمت دراسة المعاملة من قبل لجنة دراسة المعاملات بناء على خطاب معالي الأمين رقم (٢٩٠٠٤٠٥٠٨٤) وتاريخ ١٤٢٩/٩/١٠هـ ، وتم الرفع بالعقارات الواقعة على شارع الأمير



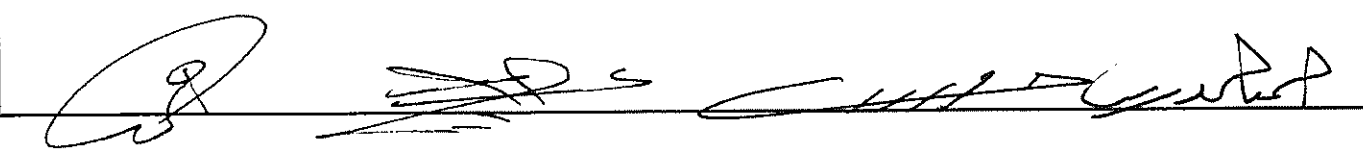
نـايف إلى وكالـة الـوزارة لتخطـيط المـدن بالخطـاب رقـم (٢٩٠٠٤٠٧٧٤) وتـاريخ ١٤٢٩/٧/٢٠هـ لدراستها من الناحية التخطيطية إلا أنها أعيدت بخطاب وكيل الوزارة رقم (٧٣٦٤٨) وتاريخ ١٤٢٩/١٠/٢١هـ وطلبهم اعتماد المخطط مما يستوجب الموافقة على وضعه الراهن القائم على الطبيعة من صاحب الصلاحية ، ومن ثم يتم تعويض المواطنين وجاري استكمال المطلوب من الجهات المختصة ، حيث تم تقديرها من قبل أعضاء لجنة تقدير العقار بموجب محضرها رقم (٥٠) وتاريخ ١٤٢٩/١٠/٢٨هـ وتم اعتماد مبلغ التعويض بموجب خطاب وكيل وزارة المالية لشئون الميزانية والتنظيم رقم (٤٥٠٣٧) وتاريخ ١٤٣٠/٥/٢١هـ بمبلغ (٤٦٢ ، ٠٠٠) ريال ، وقدرت اللجنة المشار إليها سعر المتر المربع للأرض بـ (١١٠٠) ريال ، مطالباً في ختام مذكرته الحكم برفض الدعوى للمبررات التي تم إيضاحها ، وبجلسة ١٤٣٢/٣/١١هـ قدم وكيل المدعي مذكرة جاء فيها أن المدعى عليها أقرت أنها نزعت القطعة التي يمتلكها موكله وذكرت أنه ليس هناك قرار نزع للملكية وإنما كان بموجب خطاب صادر من أمير منطقة مكة المكرمة ، وبما أن المدعى عليها قد نزعت عقار موكله ولم تبلغه بمقدار التعويض المتضمن المبلغ المقدر له لقاء نزع عقاره للمنفعة العامة حتى تاريخه ، وأيضاً لم يعلم بالإجراءات التي أشارت إليها من تقدير اللجنة للعقار بسعر المتر بـ (١١٠٠) ريال حيث إن موكله راجع الأمانة فوعدته بأنها سوف تقوم بتعويضه وأن اللجنة لم تعقد بعد ، مما يعد مخالفة لنص المادة (٨) من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ، وبهذا فإن الأمانة لم تتخذ الإجراءات النظامية حيال نزع عقار موكله وتسببت في الإضرار بموكله لتغير قيمة العقار بسبب تأخر المدعى عليها في صرف التعويض بلا مبرر نظامي ، مطالباً في ختام مذكرته الحكم بإلزام المدعى عليها بإعادة تقدير قيمة العقار محل الدعوى مع إلزامها بدفع أجرة المثل عن الفترة التي مضت ، وبجلسة ١٤٣٢/٤/١٦هـ قدم

ممثل المدعى عليها مذكرة بين فيها أن الأمانة لم تنكر نزع عقار المدعي وكذلك لم تصدر قراراً بنزع العقار المذكور ، ولم تمتنع عن تقدير التعويض الذي يستحقه جراء نزع عقاره ، ومنذ أن تم النزع حتى تاريخه لم يصدر قرار من أمانة محافظة جدة بنزع عقار المدعي حسبما ما ورد بخطاب مدير إدارة الممتلكات رقم (٣١٠٠١٧٢١٦١) في ١٤٣١/٧/٨هـ ، حيث تمت إجراءات التعويض من قبل الأمانة بناء على توجيه من أمير منطقة مكة المكرمة بخطابه رقم (١٢٥٩٩٢/خ) بتاريخ ١٤٢٣/٤/٨هـ وأما بخصوص عدم إبلاغ المدعي بمقدار التعويض ومطالبته بأجرة المثل عن الفترة الماضية منذ نزع العقار حتى تاريخه ومن ثم فإن طلبه لا سند له من النظام ، حيث إن المدعي يعلم بالنزع من تاريخه لصالح شارع الأمير نايف ، وأنه يتعين عليه مراجعة الجهات المختصة لاستكمال إجراءات التعويض والحصول على التعويض الذي يستحقه ، حيث لم يقدم وكيل المدعي ما يثبت تقدمه للأمانة للاعتراض على قرار لجنة التقدير ولم يثبت عدم رضاه على محضر التقدير رقم (٥٠) ، وكذلك لم يثبت أنه راجع الأمانة منذ تاريخ إعداد محضر التقدير حتى تاريخه ، ولذلك فالأمانة غير مسئولة عما يدعيه ، حيث لا يوجد نظاماً ما يلزم الأمانة أن تبحث عن المدعي لإبلاغه بقيمة التقدير مطالباً في ختام مذكرته الحكم برفض الدعوى .

وبجلسة هذا اليوم وبعد الدراسة والمداولة أصدرت الدائرة هذا الحكم .

الأسباب

حيث إن المدعي يهدف من إقامة دعواه إلى إعادة تثمين عقاره من قبل المدعى عليها وإلزامها باتباع الإجراءات النظامية مع إلزامها دفع أجرة المثل عن الفترة التي مضت دون أن يكون هناك قرار نزع ، فإن الدعوى بهذه المثابة تدخل في اختصاص المحكمة الإدارية بموجب المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم





(م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ ؛ كما تدخل في الاختصاص المكاني طبقاً لقرار مجلس القضاء الإداري في البند (ثانياً) من محضر جلسته رقم (٤) بتاريخ ١٤٣٢/٧/٥هـ .

وأما عن قبول الدعوى شكلاً فالثابت أن المدعي لم يتبلغ بالقرار رقم (٥٠) وتاريخ ١٤٢٩/١٠/٢٨هـ إلا بعد رفع هذه الدعوى ، وأما عن طلبه إلزام المدعى عليها باتباع الإجراءات النظامية حيال نزع عقاره فإنه والحال هذه يعد امتناع المدعى عليها من اتباع الإجراءات النظامية حيال نزع العقار من القرارات السلبية التي استقر قضاء ديوان المظالم على أنها لا تتحصن بمضي المدد المنصوص عليها في المادة الثالثة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) وتاريخ ١٤٠٩/١١/١٦هـ الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى قبول الدعوى شكلاً .

وأما عن موضوع الدعوى فالثابت من أوراق الدعوى أن المدعي يمتلك القطعة رقم (١٧١) بموجب الصك رقم (١٨٢٢) وتاريخ ١٤٠٤/٤/٢٤هـ بمساحة تبلغ (٤٢٠ م٢) وقد قامت المدعى عليها بنزع ملكية هذه الأرض لصالح شارع الأمير نايف دون أن يصدر قرار نظامي بنزعها وإنما تم ذلك بناء على توجيهات أمير منطقة مكة المكرمة ، كما تم تقديرها من قبل لجنة تقدير العقار بموجب محضرها رقم (٥٠) وتاريخ ١٤٢٩/١٠/٢٨هـ بسعر المتر ب (١١٠٠) ريال ، ومن المعلوم أن ما قامت به المدعى عليها من هذه الإجراءات يعد مخالفاً للنظام ولما جاء به نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ حيث جاء في المادة الخامسة منه نصه : (١- يصدر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينوبهم على أن يرفق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه ، وتبلغ البلديات وكتاب العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك ٠٠٠) وبمطالعة ما قامت به المدعى عليها يتضح مخالفتها لنص هذه المادة حيث لم يصدر قرار بالموافقة على النزع من الوزير المختص ولا من ينيبه ، كذلك ما قامت به المدعى عليها من تقدير التعويض بموجب المحضر رقم (٥٠) وتاريخ ١٤٢٩/١٠/٢٨هـ المعد من أعضاء لجنة تقدير العقار مخالف لنص المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة حيث جاء فيها ما نصه : (تؤلف الجهة صاحبة

المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع على النحو الآتي : أولاً : خمسة مندوبين من الجهات الحكومية ، تسميهم جهاتهم وهم :- مندوب من الجهة صاحبة المشروع ٢- مندوب من وزارة العدل ٣- مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية ٤- مندوب من وزارة الداخلية ٥ - مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني ثانياً : اثنان من أهل الخبرة في العقار ....).

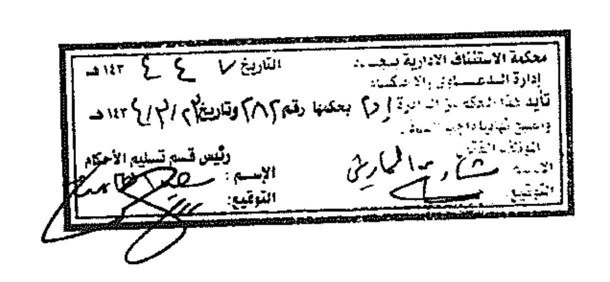
حيث استبان أن المدعى عليها قد خالفت ما جاء في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة فإن صنيعها عندئذ يكون فاقداً للمشروعية واجب الإلغاء ، وأما عن طلب المدعي إلزام المدعى عليها بأجرة المثل عن الفترة التي مضت دون أن يكون هناك قرار لنزع عقاره فإن الدائرة قد توجهت إلى إلزام المدعى عليها باتباع الإجراءات النظامية حيال نزع عقاره وفقاً لنظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ، وقد جاء في هذا النظام ما يثبت له هذا الطلب في المادة (٣/١٧) مما يعني دخول هذا الطلب في الإجراءات النظامية لنزع عقاره ، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء قرار المدعى عليها رقم (٥٠) وتاريخ ١٤٢٩/١٠/٢٨هـ المتضمن تثمين عقار المدعي وإلزامها باتباع الإجراءات النظامية حيال نزع عقاره وفق لنظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة .

<u>وبناءً على ذلك حكمت الدائرة :</u>

بإلغاء قرار أمانة محافظة جدة رقم (٥٠) وتاريخ ١٤٢٩/١٠/٢٨هـ المتضمن تثمين عقار عزاز بن حبيب الله المرشدي وإلزامها باتباع الإجراءات النظامية حيال نزع عقاره وفقاً لنظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة؛ لما هو موضح بالأسباب .

والله الموفق ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى وآله وصحبه ،، .

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة
جمعان بن أحمد الزهراني	محمد بن صالح الضويحي	عبدالسلام بن عبدالله المطرودي	أحمد بن عبدالكريم العثمان


محكمة الاستئناف الإدارية بجدة
إدارة الدعاوى والأحكام
التاريخ ٧ / ٤ / ١٤٣٤هـ
تأيد هذا الحكم من الدائرة (١٠) بحكمها رقم ٣٨٢ وتاريخ ٢٢/٣/١٤٣٤هـ
رئيس قسم تسليم الأحكام
الإسم :
التوقيع :

تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٢/٦٧١٢/ق لعام ١٤٣٠هـ	٣٢٣/د/إ/٢/١/٢/١٤٣٣هـ	٢/٢٧٩ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٢٣٣/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٣/٢٣هـ

الموضوعات

نزع ملكية – تقدير عقار – تأخر صرف التعويض – وجوب الالتزام بصرف التعويض خلال سنتين من تاريخ قرار النزع – إعادة التقدير.

مطالبة المدعية إلزام الجهة المدعى عليها بإعادة التقدير لعقارها لمرور أكثر من سنتين على عدم صرف التعويض – أوجب النظام صرف التعويض عن العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك أجاز لمن نزعت ملكيته طلب إعادة التقدير إلا إذا كان تأخير الصرف بسبب يعود له – صدر قرار نزع عقار المدعية وقيمة التعويض عام ١٤١٥هـ إلا أنها لم تستلمه حتى تاريخ النطق بالحكم – مؤدى ذلك: إلزام الجهة المدعى عليها بإعادة تقدير قيمة عقار المدعية طبقاً للسعر السائد العادل وقت وقوف اللجنة المختصة عليه.

الأنظمة واللوائح

المادتان (١)، (١٨) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) ١٤٢٤/٣/١١هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم



المحكمة الإدارية بجـدة

الدائرة الإدارية الأولى/٥

الحكـم رقم ٣٢٣/د/إ/١/٢/١٤٣٣هـ في الدعوى الإدارية رقم ٢/٦٧١٢/ق لعـام ١٤٣٠هـ

المقامــة مـن/ إدارة الأوقاف والمساجد بمنطقة مكة المكرمة ، ضـــد/ أمانة العاصمة المقدسة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين، أما بعد:

ففي يوم الاثنين ١٤٣٣/١١/٢٢هـ انعقدت الدائرة الإدارية الأولى بالمحكمة الإدارية بجدة المكونة من:

القاضي/	محـمـد بن أحـمـد الـصـبـان	رئيسـاً
القاضي/	خالـد بن محمـد آل مساعد	عضـواً
القاضي/	محمـد بن عبـدالله الزهراني	عضـواً
وبحضور/	محمـد بن مشعـل العتيبـي	أميـنـاً

للنظر في القضية المحالة إليها في: ١٤٣٠/١٠/٢٣هـ، والمعادة في ١٤٣٣/٧/٢٨هـ، المرفوعة من المدعي وكالةً: تركي بن محمد غربي بموجب كتاب مدير عام أوقاف ومساجد مكة المكرمة رقم (٦/٤٤٠٣) في ١٤٣٠/١٠/١٠هـ، و الحاضر فيها عن المدعى عليها ممثلها: ممدوح بن محمد مـلا، بموجب كتاب أمين العاصمة المقدسة رقم (٣٢٢٠١٠٨٦٢/ب) في ١٤٣٢/٤/١٦هـ، وبعد الاطلاع على كافة الأوراق وسماع المرافعة، وبعد الدراسة والتأمل والمداولة، أصدرت بشأنها حكمها الآتي:

(المحكمة)

تتلخص واقعات هذه الدعوى بما يكفي لإصدار هذا الحكم أنه في: ١٤٣٠/١٠/٢٣هـ، تقدم المدعي وكالةً للمحكمة الإدارية بجدة متظلماً من قرار المدعى عليها بشأن تقدير تعويض أرض موكله المملوكة له بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم (١/٢٣/٣٨٣٢) في: ١٤٠٦/٢/٥هـ، والمنزوعة ملكيتها لصالح أمانة العاصمة المقدسة وهيئة التطوير العليا من أجل مشروع الطريق الدائري الأول حول الحرم، طالباً الحكم بإلزام المدعى عليها إعادة تقدير قيمة عقار موكلته بما يتناسب مع الأسعار السائدة.

وبإحالة القضية للدائرة، حددت لنظرها جلسة يوم السبت ١٤٣١/٤/٢٥هـ وفيها أخرج وكيل المدعية الهيئة العليا لتطوير مكة المكرمة من الدعوى مكتفياً بتوجيهها نحو المدعى عليها، فأصدرت الدائرة الإدارية التاسعة حكمها رقم (٩/١/د/إ/٢٣٢) لعام ١٤٣١هـ والقاضي: بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة. وفي جلسة يوم السبت ١٤٣٣/٧/٥هـ أصدرت الدائرة السادسة بمحكمة الاستئناف الإدارية بالرياض حكمها رقم: (٦/٦٣٥ لعام١٤٣٣هـ) والقاضي: بنقض الحكم.

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

وفي جلسة يوم الاثنين ١٤٣٣/١٠/١٦هـ وبعد فتح باب المرافعة في الدعوى واطلاع الدائرة على حكم محكمة الاستئناف وما تضمنه من ملحوظات قدم وكيل المدعية مذكرة انتهى فيها إلى طلب الحكم بإلزام المدعى عليها إعادة تقدير العقار محل الدعوى وقرر اكتفائه بما قدمه من مذكرة في ذلك تسلم ممثل المدعى عليها نسخة منها.

وفي جلسة يوم الاثنين ١٤٣٣/١١/١٥هـ قدم وكيل المدعية مذكرة ومستندات وخطابات إلى المدعى عليها تعزز دعواه وتضمنت تحقق الصفة في المدعى عليها وطلب الحكم بإلزام المدعى عليها إعادة تقدير العقار المنزوع العائد ملكيته لإدارة الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة تسلم ممثل المدعى نسخة منها طالباً أجلاً للرد.

وفي جلسة هذا اليوم قدم ممثل المدعى عليها مذكرةً انتهى فيها إلى طلب الحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة، ذاكراً أن الهيئة العليا لتطوير مكة المكرمة هي من قامت بالنزع، وبعرض ذلك على وكيل المدعية ذكر بأن المدعى عليها هي من قامت بالنزع وأن الصفة متحققة فيها، وقرر كل منها اكتفائهما بما قدموه من مذكرات طالبين الفصل في الدعوى، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم أصدرت حكمها هذا علناً مبنياً على التالي من:

(الأسباب)

بما أن وكيل المدعية يهدف من إقامة دعواه الطعن في قرار المدعى عليها بتقدير التعويض عن أرضه المنزوعة لصالح مشروع الطريق الدائري الأول حول الحرم، فإن هذه الدعوى بناءً على تكييفها النظامي الصحيح تعتبر من قبيل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية، وتختص المحاكم الإدارية بنظرها وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في: ١٤٢٨/٩/١٩هـ، التي نصت على اختصاصها بالفصل في: (ب ـ دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن، متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص، أو وجود عيب في الشكل، أو عيب في السبب، أو مخالفة النظم واللوائح، أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها، أو إساءة استعمال السلطة...)، والمادة (٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) في: ١٤٢٤/٣/١١هـ، التي نصت على أنه: (يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار).

وعن قبول الدعوى شكلاً: وبما أن وكيل المدعية يطلب الحكم بإلزام المدعى عليها إعادة التقدير لعقار موكلته لمرور أكثر من سنتين على عدم صرف التعويض له اعتباراً من تاريخ النزع، وعليه فإن حقيقة الدعوى وفقاً للتكييف النظامي الصحيح تعد من قبيل الطعن في القرارات الإدارية السلبية، إذ أن امتناع المدعى عليها عن إصدار قرار متعين عليها نظاماً اتخاذه يعد قراراً سلبياً، وبما أن من المقرر فقهاً والمستقر قضاءً أن القرار السلبي لا يتقيد الطعن فيه بميعاد معين، بل يظل الطعن فيه مفتوحاً ومستمراً مادام أن حالة الامتناع قائمة ومستمرة من قبل جهة الإدارة، فإن الدائرة تنتهي إلى قبول الدعوى شكلاً.

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

وحيث إنه يتعين على الدائرة قبل النظر في موضوع الدعوى التأكد من صفة كل من طرفي الدعوى في الخصومة، وذلك بأن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق، وأن يكون المدعى عليه من تصح مطالبته بمحل الدعوى، فلا يجوز أن تقام الدعوى إلا من ذي صفة على ذي صفة في الدعوى، وحيث إن الدائرة ثبت لديها من خلال طيات مستندات الدعوى، خطاب مدير الإدارة العامة للأراضي والممتلكات رقم (٨٥٠٥/خ) في ١٤١٩/١٠/٢٣هـ، وخطاب أمين العاصمة المقدسة رقم (٢٠٨٦/خ) في ١٤١٩/٣/١٠هـ، وخطاب مدير إدارة الأراضي والممتلكات رقم (١١٧٥) في ١٤١٧/٨/١٣هـ، وخطاب مدير الإدارة العامة للأراضي والممتلكات رقم (٢٣١٧/خ) في ١٤١٨هـ، وخطاب مدير عام التخطيط العمراني بأمانة العاصمة المقدسة رقم (٣٦٧٤/ك) في ١٤١٦/٩/١٤هـ، وخطاب رئيس بلدية أجياد الفرعية رقم (٩١٣٠٠٠/١١٨) في ١٤١٦/٦/٢٩هـ، وخطاب مندوب بلدية أجياد من محضر وقوف ومعاينة في ١٤١٦/٥/٢٨هـ، وخطاب مدير عام الأراضي والممتلكات وفحص الملكيات رقم (٢٣٩٧/ح) في١٤١٥/٤/٢٩هـ، وخطاب مدير عام الأراضي والممتلكات رقم (٨٢٤) في ١٤١٤/٩/٢هـ، وخطاب مدير الإدارة العامة والممتلكات رقم (٧٠٣٤/خ) في ١٤١١/١٢/٢٤هـ، وخطاب رئيس بلدية منطقة الحرم رقم (٨٩٤٨) في ١٤٠٧/١١/٨هـ، وخطاب رئيس بلدية منطقة الحرم رقم (١٥٩٩/ج) في ١٤٠٧/١٢/١٧هـ مما يؤكد أن الصفة قد تم تحقق وجودها في المدعى عليها فهي من قامت بالنزع ووضعت يدها على عقار المدعية وأفصحت عن ذلك في خطاباتها، مما تنتهي معه الدائرة إلى قبول الدعوى في مواجهتها وتوجيه الدعوى من ذي صفة وعلى ذي صفة.

وحيث إنه عن موضوع الدعوى: وبما أن وكيل المدعية يطلب الحكم بإعادة تقدير قيمة التعويض عن عقار موكله المملوكة له بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم (١/٢٣/٣٨٣٢) في: ١٤٠٦/٢/٥هـ، والمنزوعة ملكيتها لصالح مشروع استكمال الطريق الدائري الأول حول الحرم، وبما أن رقابة المحكمة بهيئة قضاء إداري على قرارات الإدارة واللجان على اختلاف طبيعتها ترتكز أساساً على فحص مشروعيتها والتأكد من مدى صحتها بدقة في ضوء ما تمليه قواعد الشرع والنظام، وما يستتبع ذلك بالبحث عما اعتور القرار من عيوب الإلغاء المقررة فقهاً وقضاءً، باعتبارها من النظام العام، فإن الثابت من خلال الأوراق والمستندات المقدمة أن تاريخ صدور قرار الموافقة على نزع ملكية عقار المدعي كان في: ١٤١٥هـ، وأنه قدر التعويض بمبلغ (٣,٤٧١,٦٠٠) ريالاً ثلاثة ملايين وأربعمائة وواحد وسبعين ألف وستمائة ريال، وبما أن الثابت أن المدعية لم تستلم مبلغ التعويض لعقارها المنزوع حتى تاريخ النطق بالحكم، وحيث إنه وبالنظر إلى المادة (١٨) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، التي نصت على أنه: (يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه)، وعليه فإن المدعى عليها حادت عن الطريق المرسوم لها نظاماً، بوجوب تسليم المدعي مبلغ التعويض خلال سنتين من تاريخ النزع، وبما أن المادة (١) من النظام نفسه نصت على أنه: (يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل...)، وأبانت المادة (٤) على أن يكون الاستملاك: (مع دفع تعويض عادل..). وعليه فإن ما حصل هو إخلال من قبل جهة الإدارة على حقوق مالك العقار، لما انطوى عليه فعلها من مساس بحرمة حقه في الملكية الفردية، ولما اعتور امتناعها من إصدار قرار بإعادة التقدير من عيب مخالفة النظم واللوائح، ما تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء قرارها السلبي، وإلزامها بإعادة التقدير لعقاري المدعية، وما يتضمن ذلك من وجوب وقوف اللجنة مرة أخرى وتسعيرها للمتر وفقاً للسعر السائد العادل وقت وقوفها.

(ولكل ما تقدم حكمت الدائرة)

إلزام المدعى عليها إعادة تقدير قيمة العقار المملوكة للمدعية بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم (٣٨٣٢) في: ١٤٠٦/٢/٥هـ.

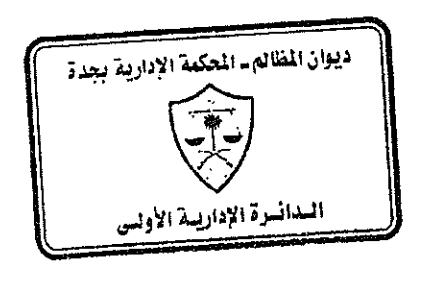
واللهُ الموفقُ، والهادي إلى سواءِ السبيلِ، وصلى اللهُ على نبينا محمدٍ وعلى آلِه وصحبِه وسلَّم.

(الدائرة الإدارية الأولى)

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة/ القاضي
محمد بن مشعل العتيبي	محمد بن عبدالله الزهراني	خالد بن محمد آل مساعد	محمد بن أحمد الصبان

م-ع

محكمة الاستئناف الإدارية بجدة
إدارة الدعاوى والأحكام
التاريخ ٧ / ١٤ / ١٤٣٢هـ
تأيد هذا الحكم من الدائرة ١/٢ بحكمها رقم ٢٧٩ وتاريخ ٢٠/ ٣/ ١٤٣٢هـ
وأصبح نهائياً واجب النفاذ.
الموظف المختص
الإسم: ... التوقيع:
رئيس قسم تسليم الأحكام
الإسم: ... التوقيع:





تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٤٦٢٢/٢/ق لعام ١٤٢٧هـ	٣٤٨/٢/٢/ لعام ١٤٣٢هـ	٦٤٤/٢ لعام ١٤٣٤هـ	١٠٨٩/٢/س لعام ١٤٣٣هـ	١٤٣٤/٦/٢٠هـ

الموضوعات

نزع ملكية – تقدير عقار – إجراءات النزع – ميعاد رفع دعوى التعويض – إعادة المساحة المتبقية – أجرة المثل – مراعاة الأسعار السائدة.

مطالبة المدعين إلغاء محضر تقدير المساحة المنزوعة من عقارهم، والإلزام بإعادة المساحة المتبقية، ودفع أجرة المثل عن استغلال العقار من تاريخ وضع اليد عليها حتى صدور الحكم – تقدير الجهة للتعويض المستحق للمدعين عام ١٤٢٣هـ طبقاً للمبلغ المعتمد مسبقاً عام ١٣٩٤هـ بالمخالفة لنظام نزع الملكية الذي أوجب على لجنة التقدير أن تراعي الأسعار السائدة وقت نشر القرار – استيفاء الجهة لجزء من عقار المدعين مع عدم نزعه أو ردّه يعتبر غصباً ومخالفاً للشرع والنظام – مطالبة المدعين أجرة المثل عن الجزء المتبقي من تاريخ وضع يد الجهة عليه عام ١٣٩٤هـ غير مقبول شكلاً في الفترة قبل ١٤٢١/١١/٩هـ ومقبول فيما بعد ذلك طبقاً لقواعد المرافعات والإجراءات أمام الديوان – للمدعين الأحقية بالتعويض بأجرة المثل لحرمانهم من الانتفاع بأملاكهم بغير حق – مؤدى ذلك: إلغاء قرار لجنة تقدير العقار، وإلزام الجهة المدعى عليها بإعادة المساحة المتبقية من عقارهم، وتعويضهم بأجرة المثل عن الفترة من ١٤٢١/١١/٩هـ وحتى صدور الحكم في ١٤٣٢/١٠/١٥هـ .

الأنظمة واللوائح

المادة (١٦) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ .

المادة (٣) من نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٥) وتاريخ ١٣٩٤/١١/١٦هـ .

المادة (٤) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) في ١٤٠٩/١١/١٦هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

حكم رقم ٣٤٨/٢/٢/١٤٣٢هـ

في القضية رقم ٤٦٢٢/٢/ق لعام ١٤٢٧هـ

المقامة من/ ورثة عمر بن صالح بقشان

ضد/ أمانة محافظة جدة

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :-

فإنه في يوم الثلاثاء١٥/١٠/١٤٣٢هـ بمقر المحكمة الإدارية بجدة انعقدت الدائرة الثانية المشكلة من:

القاضي	د.هاشم بن علي الشهري	رئيساً
القاضي	فهد بن عطيه الشاطري	عضواً
القاضي	عبدالله بن حمود التويجري	عضواً

وبحضور أحمد بن صالح الغامدي أميناً للسر وذلك للنظر في القضية المشار إليها أعلاه المحالة إلى الدائرة بتاريخ ٩/١١/١٤٢٦هـ وقد حضر عن المدعين المدعي أصالة ووكالة سالم بن عمر بن صالح بقشان ووكيل المدعين تركي بن سعد بن غرمان الشهري، وعن المدعى عليها محمد بن صالح الحبيشي ومحمد بن عبدالرحيم أحمد ومحمد بن سعيد الجابري وهمام قاضي وسامي السلمي وعلي آل عايض المثبتة بياناتهم بملف الدعوى.

(الوقائع)

تتحصل وقائع هذه الدعوى بما يكفي للبت فيها في أنه بتاريخ ٩/١١/١٤٢٦هـ ورد إلى هذه المحكمة استدعاء ورثة عمر صالح بقشان المتضمن أن لمورثهم أرضاً بمحافظة جدة غرب شارع الأمير سلطان مملوكة بالصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ٢٥/٢/١٣٩٤هـ بمساحة ٥٢٠٠٠م٢ استولت عليها المدعى عليها لما يزيد على ثلاثين عاماً، وفي عام ١٤١٢هـ أعادت جزءاً منها بلغت مساحته ٤٥٠٠٠م٢ وأصدرت عام ١٤٢٤هـ خطابها إلى كتابة عدل جدة لإفراغ ٢١٠٠م٢ من أصل المساحة المتبقية البالغة ٧٠٠٠م٢ لمصلحة الأمانة بتعويض بلغ وفق الأسعار السائدة قبل ثلاثين عاماً ثلاثة عشر ألف ريال، وقد أبدى الورثة اعتراضهم عليه ولم يتسلموه. وخلص إلى طلب إلزام المدعى عليها بإعادة كامل المساحة



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

المتبقية البالغة ٧٠٠٠م٢ بعد رفعها من الطبيعة عن طريق خبرة، مع أجرة المثل عن كامل المساحة المملوكة بالصك، وأجرة المضخة التي أقامتها المدعى عليها في الموقع، واحتياطاً إلزام المدعى عليها بالتعويض عن المساحة التي قررت عنها التعويض بالأسعار السائدة عام ١٤٢٤هـ التاريخ الذي اتخذت فيه قرارها بالنزع.

وبعد إحالة الدعوى إلى الدائرة أكد وكيل المدعين على دعواهم مبيناً أن المدعى عليها وضعت يدها على أرض موكليه منذ عام ١٣٩٣هـ بغرض تنفيذ مجرى السيل وبعد تنفيذه في أرض الغير أعادت عام ١٤١٢هـ جزءاً من الأرض المملوكة لموكليه وأبقت الباقي البالغ مساحته ٧٠٠٠م٢ لإتمام المشروع الذي توقف ولم يعد النزع ذا جدوى، وقد كان المدعون طوال الفترة التالية لعام ١٤١٠هـ دائمي المراجعة شفاهة للأمانة لإعادة المتبقي حتى فاجأتهم عام ١٤٢٤هـ بقرارها الصادر بتعويضهم عن مساحة ٢١٠٠م٢ بسعر ستة ريالات للمتر. وفي ذات الجلسة قرر ممثل المدعى عليها أن الجزء المنزوع من العقار البالغة مساحته ٢١٣٩,٥٠م٢ لازال مشغولاً بمحطة ضخ مياه السيول من المجرى إلى خارج البنيان سواء إلى مياه البحر أو محطات الضخ الأخرى في جنوب جدة ولم تنتف حاجة الإدارة له، وقدم مذكرة طلب فيها عدم قبول الدعوى شكلاً لمضي خمس سنوات على نشوء الحق المدعى به.وبجلسة ١٤٢٧/٣/٢٤هـ قدم وكيل المدعين مذكرة أوضح فيها أنه لم يصدر من المدعى عليها لنزع عقار موكليه أي إجراء سوى خطابها رقم ٧٧٠٥ وتاريخ ١٤٢٤/١٠/٢٣هـ وقد اعترضوا عليه في تواريخ متفاوتة نظراً لمخالفته نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة الأمر الذي يصبح معه باطلاً ولا يتحصن ويكون الاستحقاق المقرر لموكليه أخذاً بنص المادة ١٨ من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ التي توجب الصرف خلال سنتين من تاريخ النزع، وجواز طلب إعادة التقدير لمن نزعت ملكية أرضه ولم يستلم التعويض خلال تلك المدة، مضيفاً أن السعر السائد في الوقت الراهن تجاوز ثلاثة آلاف ريال للمتر المربع، كما أنه لا صحة لبقاء حاجة الإدارة للمرفق فلم يعد به سوى معدات لا فائدة منها، كما أن دعوى المدعى عليها أن المتبقي من الصك هو ما تم التعويض عنه غير صحيحة، وطلب ندب خبره لتطبيق الصك وتحديد المساحة المتبقية للتعويض عنها أو تسليمها مع أجرة المثل.وبجلسة ١٤٢٧/٥/١٤هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة أكد فيها على أنه لم يتبق من مساحة الصك شيء بيد الأمانة بعد اعتماد التعويض عن الجزء



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

المنزوع المثبت نزعه في كشف نزع ملكية العقار الصادر عن المدعى عليها الذي يظهر اسم المدعين بجانب اسم المالك السابق للعقار مما يدل على أن شراء المدعين للعقار تم بعد النزع الذي تم الاعتماد له برقم ٢٤٠/د تاريخ ١٣٩٤/٩/٥هـ وخلص إلى طلب عدم قبول الدعوى لرفعها بعد الميعاد النظامي.وبجلسة١٤٢٧/٥/٣٠هـ قدم وكيل المدعين مذكرة أكد فيها على أن عدم اتخاذ المدعى عليها لإجراءات تتفق ونظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لا يمنع المدعين من المطالبة بتطبيق النظام سواء على الجزء المنزوع البالغة مساحته ٢١٣٩,٥٠م٢ أو الجزء المتبقي بيد الأمانة حتى تاريخه البالغة مساحته سبعة آلاف متر مربع مؤكداً على طلباته في الدعوى مضيفاً في مذكرته المقدمة بجلسة ١٤٢٧/٨/٢هـ أن المتبقي من مساحة صك موكليه بعد أن أعادت الأمانة ٤٥٧٥٧,٧٠م٢ تبلغ ٦٣٠٤,٣م٢ وقد اتخذت المدعى عليها إجراءات نزع لمساحة ٢١٣٩,٥٠م٢ منها ليتبقى ما يقارب أربعة آلاف متر مربع ويؤكد على طلب إعادتها مع أجرة المثل لها والتعويض عن الجزء المنزوع بالأسعار السائدة عام ١٤٢٤هـ، مبيناً أنه لم يصدر من المدعى عليها في شأن عقارهم سوى محضر تقدير قيمة دون قرار النزع، وقد أعادت لموكليه وفق محضر منها في عام ١٤١٢هـ أجزاء من عقارهم كانت قد سبق أن وضعت يدها عليها مع الأجزاء المعادة في عام ١٤١٢هـ وقدم صورة مخطط لموقع الصك تظهر المواقع من ١-٤ الأجزاء التي أعيدت عام ١٤١٢هـ.وبجلسة ١٤٢٧/١١/٤هـ قدم ممثل المدعى عليها صورة خطاب الأمانة الموجه إلى كتابة عدل جدة الأولى رقم ٢/١٨٩٠/ع وتاريخ ١٤١٢/٣/١٦هـ المتضمن حصر أبعاد الصك والأجزاء المفرغة منه واختزال الأمانة لمساحة ٦٢٧٤,٣٠م٢ لصالح التنظيم تحتسب من ضمن النسبة المئوية.وبجلسة١٤٢٨/١/١٧هـ قدم المدعي وكالة مذكرة أوضح فيها طلباته الختامية في الدعوى المتمثلة في طلب إعادة تقدير التعويض عن مساحة ٢١٣٩,٥٠م٢ مع أجرة المثل حتى تاريخ الحكم في الدعوى مع التعويض عن المساحة المتبقية البالغة ٤١٦٤,٨م٢ وأجرة المثل لها حتى تاريخ الحكم، مبيناً أنه تم تكليف مكتب رؤيا الهندسي لإعداد تقرير عن المواقع التي تم نزعها من مشمول الصك وأظهر في خطابه المؤرخ ١٤٢٨/١/١٢هـ أن موقع الصك يشتمل على عدة شوارع بالإضافة إلى مجرى السيل ومبان قائمة وجميع الخدمات في الموقع مستقطعة من الصك وقد بلغ إجمالي المساحات المقتطعة للتنظيم ٦٢٧٤,٣٠م٢.وفي



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

ذات الجلسة عقب ممثل المدعى عليها بأن مشمول صك المدعين أفرغ بالكامل بموجب الإفراغات المثبتة به في صورة قطع محددة الأطوال وما استقطع عن الخدمات كان أقل من النسبة المقررة نظاماً حيث بلغ ما تم استقطاعه ٧٪ من مشمول الصك وبالتالي لم يتبق للمدعين أي مساحة أما الجزء السابق تقديره فقد تم نزعه في عام ١٣٩٤هـ وتقدير التعويض عنه بالأسعار السائدة آنذاك، ثم تجديد الشيك للمدعين مما يتعين عدم قبول طلبهم عنه شكلاً.وفي جلسة ١٤٢٨/٦/٤هـ قدم ممثل المدعى عليها صورة من الصك رقم ٤٣٣٥ وتاريخ ١٤١٢/٤/٣هـ المفرغ من الصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥هـ، ثم نبهته الدائرة إلى عدم اعتبارها بخطاب الأمانة الموجه إلى كتابة عدل جدة الأولى رقم ٢/١٨٩٠/ع وتاريخ ١٤١٢/٣/١٦هـ المتضمن حصر أبعاد الصك والأجزاء المفرغة منه، واختزال الأمانة لمساحة ٦٢٧٤,٣٠م٢ لصالح التنظيم تحتسب من ضمن النسبة المئوية؛ حيث إنه بحساب الأمتار المفرغة من الصك ثم المختزلة منه لصالح التنظيم تجد الدائرة أن تلك المساحات قد استوفت المتبقي من الصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥هـ ولم يتبق مساحة للنزع.وفي جلسة ١٤٢٨/١٠/٩هـ قدم ممثل المدعى عليها صورة لمخطط مشمول الصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥هـ لإثبات الأجزاء المفرغة من الصك، وقدم صورة من خطاب إدارة الممتلكات المؤرخ ١٤٢٩/١٢/٢٩هـ .وفي جلسة ١٤٢٩/٨/١٠هـ قدم ممثل المدعى عليها صورة خطاب وكيل الأمين للشؤون الفنية رقم ١٤٧٤٣ وتاريخ ١٤١١/١١/٢٢هـ وكذا صورة خطاب الأمين الموجه إلى رئيس كتابة عدل جدة الأولى رقم ١٧٩٠ في ١٤١٢/٣/١٦هـ ، مضيفاً أنه ببحث ودراسة الصكوك تبين أن المدعي أفرغ كامل مساحة الصك ولم يتبق منها إلا ما نزعته الأمانة وهو مساحة ٢١٣٩,٥م٢، فعقب وكيل المدعي بأنه يتمسك بكامل طلباته السابقة.وفي جلسة ١٤٣١/٢/١هـ قررت الدائرة ندب خبرة للوقوف على أرض المدعين المملوكة بالصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥هـ وعمل كروكي من الموقع على الطبيعة لكامل المساحات المفرغة من الصك والأجزاء الداخلة في التنظيم بسبب تلك الإفراغات، والمساحة المنزوعة لصالح مشروع مجرى السيل بموجب محضر التقدير رقم ٣٥ وتاريخ ١٤٢٣/٣/٢٩هـ، ثم الإفادة عن حقيقة وجود مساحة متبقية من محدود الصك مع بيان مقدارها إن وجدت.وفي جلسة ١٤٣٢/٤/٧هـ اطلعت الدائرة على تقرير مكتب ربيع مجلد للاستشارات الهندسية الخبير المندوب في هذه الدعوى، والذي





بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

جاء فيه أن المساحة المتبقية من مشمول الصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥هـ بعد الإفراغات الحاصلة عليه هي ٦٠٧٤,٣٠م٢ بينما الجزء المنزوع حسب صحيفة النزع ٢١٣٩م٢ مما يعني أن المتبقي من الصك مما لم يُنزع ولم يُفرغ ٣٩٣٥,٣٠م٢ ، ثم سلمت المدعى عليها نسخة من التقرير.وفي جلسة ١٤٣٢/٤/٢٨هـ سألت الدائرة الأطراف عن رأيهم في تقرير الخبير فقرر وكيل المدعين عدم اعتراضه، بينما لم يُبد ممثل المدعى عليها رأياً فيه وطلب أجلاً لذلك.وفي جلسة ١٤٣٢/٥/١٩هـ وجلسة ١٤٣٢/٦/١٨هـ لم يحضر ممثل المدعى عليها لإبداء رأيها في التقرير.وفي جلسة ١٤٣٢/٧/٩هـ طلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها رأي الجهة في التقرير فقرر بأن الجهة لا توافق على التقرير وطلب أجلاً لتفصيل اعتراضها.وفي جلسة ١٤٣٢/٨/٨هـ لم يحضر ممثل المدعى عليها.وفي جلسة ١٤٣٢/٩/١٣هـ وجلسة ١٤٣٢/٩/٢١هـ لم تقدم المدعى عليها ما طلب منها في الجلسات السابقة.وفي جلسة هذا اليوم لم يحضر ممثل المدعى عليها، بينما حصر المدعي أصالة ووكالة دعواه في طلب إلغاء محضر التقدير الصادر عام ١٤٢٣هـ على المساحة المنزوعة وقدرها ٢١٣٩م٢ ، وإلزام الأمانة بإعادة المساحة المتبقية وفق ما قرره الخبير، وإلزامها بدفع أجرة المثل عن استغلالها من تاريخ وضع اليد عليها حتى صدور حكم الدائرة، ثم أصدرت الدائرة حكمها مؤسساً على ما يلي من:

(الأسـبـاب)

لما كان المدعون حصروا دعواهم في طلب إلغاء محضر التقدير الصادر عام ١٤٢٣هـ على المساحة المنزوعة وقدرها ٢١٣٩م٢ ، وإلزام الأمانة بإعادة المساحة المتبقية وفق ما قرره الخبير، وإلزامها بدفع أجرة المثل عن استغلالها من تاريخ وضع اليد عليها حتى صدور حكم الدائرة، فإن هذه الدعوى-بطلباتها- تدخل في مشمول الولاية القضائية للمحاكم الإدارية طبقاً للفقرتين (ب) و (ج) من المادة ١٣ من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٨٧ وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، باعتبار الطلبين الأول والثاني طعناً في قرار إداري وبتكييف الطلب الثالث طلب تعويض، كما تدخل في الاختصاص المكاني للدائرة طبقاً لقرار رئيس ديوان المظالم رقم(٦٧) لعام ١٤٣٢هـ.

وحيث استوفى الطلبان الأول والثاني كامل شروطهما الشكلية فهما مقبولان شكلاً. أما عن الطلب الأول؛ فإنه بمطالعة محضر التقدير رقم ٣٥ وتاريخ ١٤٢٣/٣/٢٩هـ الذي قدرت فيه اللجنة التعويض المستحق للمدعين، وبمطالعة البيان المقدم من المدعى عليها الموضح فيه الاعتمادات القديمة وإدراجها ضمن ميزانية السنة المالية ١٤٢٣-١٤٢٤هـ ومن ضمنها اعتماد تعويض مورث المدعين يتبين أن اللجنة قدرت سعر

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

التعويض بناءً على الاعتماد المسبق وهو ما يفهم من صيغة المحضر، ولم يكن رأيها في التقدير مستقلاً بل مبنياً على الاعتماد، فلم يكن عملها سوى إضفاء صبغة نظامية على التقدير؛ وهو ما خلق تطابقاً تاماً بين الاعتماد المسبق وتقدير اللجنة، وإنما كانت الغاية من إنشاء لجان التقدير وتشكيلها من عدة جهات حكومية مع مشاركة ذوي الخبرة، المقصود من هذا كله أن تكون مستقلة برأيها لا تحابي طرفاً دون آخر، وليست مجرد إضفاء صبغة نظامية على القرارات المعيبة.بل إن المدعى عليها لم تفصح عن نيتها في النزع إلا في عام ١٤١٢هـ بعد أن أعادت كامل الأرض للمدعين إلا الجزء الذي عزمت على نزعه، وكانت قبل ذلك مستولية عليه، بينما كان التقدير مبنياً على أن المدعية قد نزعت أرض المدعين في عام ١٣٩٤هـ مما يجعل التقدير قد انطوى على مخالفة النظام حيث إن نظام نزع ملكية للمصلحة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٥ وتاريخ ١٣٩٤/١١/١٦هـ أشار في المادة الثالثة إلى أن تراعي اللجنة في تقديرها سعرَ العقار الأسعار السائدة في المنطقة عند نشر القرار، بينما لم تراع اللجنة ذلك وإنما راعت وقت استيلاء المدعى عليها على الأرض عام ١٣٩٤هـ مما يجعل القرار قد انطوى على مخالفة لنص النظام فيكون حقيقاً بالإلغاء. وأما الطلب الثاني -طلب إعادة الجزء المتبقي من الأرض- فإنه بالنظر إلى القواعد العامة للشريعة الإسلامية التي نصت على حرمة الملكية الخاصة، كما يدل عليه قول الله تعالى: ((يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن راض منكم)) وقول النبي صلى الله عليه وسلم: ((لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه)) وقوله صلى الله عليه وسلم: ((كل المسلم على المسلم حرام دمه وماله وعرضه)) ولما جاءت به الشريعة من الأمر برفع الضرر لقوله عليه الصلاة والسلام :"لا ضرر ولا ضرار" والقاعدة الشرعية الكبرى " الضرر يزال"، وحيث نصت المادة السادسة عشر من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم أ/٩٠ وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ على كفالة الدولة للملكية الخاصة ولا ينزع ملكه إلا لمصلحة عامة، وحيث ثبت للدائرة أنه تبقى تحت يد المدعى عليها من مشمول الصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥هـ مساحة ٣٩٣٥,٣م٢ -وفق تقرير الخبير الوارد للدائرة بتاريخ ١٤٣٢/٣/٦هـ -لم يتم نزعها ولم تُبدِ المدعى عليها حاجة لذلك ولم تسلمها للمدعين، وبالتالي فإن وضع يدها عليه بهذه الصورة يعد ضرباً من أضرب الغصب الذي حرمته الشريعة ومنعت منه، وتأسيساً على ذلك فإن المدعين محقون في مطالبتهم بإعادة ما تبقى من أرضهم، لأنهم يطلبون بذلك تمكينهم من ملكهم الذي لا ينازعهم فيه أحد، فيكون الواجب عليها -والحالة هذه- إعادة ما تبقى من مشمول الصك المذكور إلى المدعين. ولا يؤثر فيما انتهت إليه الدائرة اعتراض المدعى عليها على تقرير الخبير؛ إذ هو اعتراض مرسل لم تقدم ما يعضده مع إمهال الدائرة لها ستة أشهر.

وأما عن طلب المدعين التعويض بأجرة المثل عن المتبقي من الصك تحت يد المدعى عليها منذ وضعت يدها عليها عام ١٣٩٤هـ، فلما كان المدعون تقدموا بالدعوى بتاريخ ١٤٢٦/١١/٩هـ ولما كانت المادة الرابعة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم نصت على عدم سماع دعاوى التعويض بعد مضي خمس سنوات من نشوء الحق المدعى به، فإن طلب التعويض غير مقبول شكلاً في الفترة قبل



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

١٤٢١/١١/٩هـ، ومقبول شكلاً فيما بعد ذلك.وأما عن موضوع الطلب؛ فإن وضع المدعى عليها يدها على الأرض-بعد ثبوت عدم أحقيتها في ذلك - يعد تعدياً على ملك المدعين ومنعاً لهم من الانتفاع بأملاكهم بغير حق وإضراراً بيناً بالمدعين، وقد جاءت الشريعة والنظام -كما سلف- بحفظ أموال الناس ورفع الضرر عنهم، مما تنتهي معه الدائرة إلى إلزام المدعى عليها بتعويض المدعين بأجرة المثل عن الفترة من ١٤٢١/١١/٩هـ إلى ١٤٣٢/١٠/١٥هـ.

(ولكل ما تقدم)

حكمت الدائرة: أولاً: إلغاء قرار لجنة تقدير العقار رقم ٣٥ وتاريخ ١٤٢٣/٣/٢٩هـ.

ثانياً: إلزام أمانة محافظة جدة بأن تعيد لورثة عمر بن صالح بقشان المساحة المتبقية من أرضهم المملوكة بالصك رقم ٦٣٣ وتاريخ ١٣٩٤/٢/٢٥هـ وقدرها ٣٩٣٥,٣م٢.

ثالثاً: إلزام أمانة محافظة جدة باتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة حيال تعويض المدعين عن أجرة المثل للمساحة المتبقية وقدرها ٣٩٣٥,٣م٢ عن المدة من ١٤٢١/١١/٩هـ حتى ١٤٣٢/١٠/١٥هـ .

والله الموفق ،، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ،،،

القاضي	القاضي	القاضي/ رئيس الدائرة
عبدالله بن حمود التويجري	فهد بن عطيه الشاطري	د. هاشم بن علي الشهري

أمين سر الدائرة

أحمد بن صالح الغامدي

حكم نهائي واجب النفاذ

إدارة الدعاوى والأحكام

الموظف المختص — رئيس قسم تسليم الأحكام

حرر في ١٤٣٤/٨/٧هـ



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٠٩٢/١٠/ق لعام ١٤٣٤هـ	٢٠١/د/إ/٢ لعام ١٤٣٤هـ	١١٤١/٢ لعام ١٤٣٤هـ	٣٣٦٠/٢/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/١٠/٢٩هـ

الموضوعات

نزع ملكية – تقدير عقار – الاستعانة بجهة الخبرة – مراعاة الأسعار السائدة.

مطالبة المدعي إلغاء محضر تقدير اللجنة المتضمن تقدير عقاره الذي تم نزعه – قدرت اللجنة سعر المتر المربع بمبلغ (٧٠,٠٠٠) ريال، في حين قدرته جهة الخبرة بمبلغ (١٥٠,٠٠٠) ريال للمتر المربع – وجود اختلاف واسع بين تقدير اللجنة والخبير – مخالفة اللجنة لمنصوص قول النبي صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار)، والقاعدة الشرعية (الضرر يزال)، ومنصوص الأنظمة بأن يكون التقدير عادلاً يوجب إلغاء قراراها – مؤدى ذلك: إلغاء محضر تقدير اللجنة.

الأنظمة واللوائح

- المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ .
- المادتان (١)، (٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م /١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

الحكم رقم ٢٠١/د/إ/٢ لعام ١٤٣٤هـ

في القضية رقم ١٠٩٢/١٠/ق لعام ١٤٣٤هـ

المقامة من/ وقف صالح العيساوي اليافعي

ضد/ لجنة تطوير الساحات الشمالية

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد و على آله وصحبه أجمعين ، أما بعد: ففي يوم الاثنين الموافق: ١٤٣٤/٨/١هـ ، انعقدت الدائرة الإدارية الثانية بمقر المحكمة الإدارية بمكة المكرمة، والمشكلة من:

القاضي/	هاني بن حمدان الرفاعي	رئيساً
القاضي/	محمد بن عبدالرحمن العجلان	عضواً
القاضي/	بدر بن سالم المجنوني	عضواً
وبحضور/	بدر بن رضيان السفياني	أميناً

وذلك للفصل في القضية المحالة إليها بتاريخ: ١٤٣٤/٢/٣هـ، والتي حضر فيها المدعي وكالة / سعود بن عبدالعزيز حريري كما حضر ممثلاً عن المدعى عليها / أشرف عبدالغني الغامدي المثبتة بياناتهم وصفة كل منهم بضبط القضية. وبعد الإطلاع على الأوراق وسماع المرافعة والمداولة أصدرت الدائرة الحكم التالي:

المحكمة

تتلخص واقعات هذه الدعوى، حسبما يبين من أوراقها، أن المدعي وكالة تقدم بصحيفة دعوى إلى المحكمة الإدارية بمكة المكرمة بتاريخ: ١٤٣٤/٢/٢هـ، طالباً الحكم بإلغاء محضر تقدير العقار-محل الدعوى- المنزوع لصالح المدعى عليها، والمملوك بموجب الصك رقم (٩٨/١٨٢/١٨٠) وتاريخ: ١٣١١/١١/٢٨هـ، الصادر من كتابة العدل بمكة المكرمة، وذلك لما بني عليه من بخس في التثمين،







حيث قدر المتر المربع للأرض بـ(٧٠,٠٠٠) ريال، ويستحق أعلى من ذلك التقدير، فقيدت قضية بالرقم الوارد في صدر الحكم، ثم أحيلت للدائرة، فحددت لنظرها جلسة بتاريخ: ١٤٣٤/٤/٨هـ، وفيها اعتذر ممثل المدعى عليها عن تقديم الرد ووعد بتقديمه في الجلسة القادمة، ثم أكد المدعي على طلبه إلغاء محضر تقدير العقار لما حواه من بخس وغبن، وفي جلسة ١٤٣٤/٤/٢٩هـ اعتذر ممثل المدعى عليها عن تقديم الرد ووعد بتقديمه في الجلسة القادمة، ثم أصدرت الدائرة قرارها رقم (٧٦/د/إ/٢ لعام ١٤٣٤هـ) والمتضمن ندب رئيس طائفة دلالي العقار بمكة المكرمة خبيراً في الدعوى لتقدير قيمة المتر المربع لعقار المدعي وقت وقوف لجنة التقدير وصدور قرارها بذلك، بعد ذلك قدم ممثل المدعى عليها مذكرة دفع فيها بسلامة الإجراءات المتبعة حيال تقدير العقار حيث تم بموجب أحكام النظام، وبناءً على قرار من لجنة نظامية مشكلة لهذا الغرض، حيث قدرت التعويض للمتر المربع بـ(٧٠,٠٠٠) ريال، وهو تعويض عادل، علماً أن المجاورين له تم تعويضهم بسعر مساوي أو أقل، خاتماً مذكرته بطلب رفض الدعوى، وبعد أن ورد للدائرة تقرير الخبير والذي انتهى فيه إلى أن سعر المتر المربع للأرض يقدر بـ(١٥٠,٠٠٠) ريال، كما اطلعت الدائرة طرفي الدعوى على تقرير الخبير، فطلب ممثل المدعى عليها الأجل لتقديم الرد، ثم قدم ممثل المدعى عليها مذكرة تضمنت طعنه على تقرير جهة الخبرة، وتأكيده على سلامة الإجراءات المتبعة حيال تقدير عقار المدعي حيث تم بموجب أحكام النظام خاتماً مذكرته بطلب رفض الدعوى، وبجلسة هذا اليوم قرر طرفي الدعوى الاكتفاء بما سبق تقديمه طالبين الفصل في الدعوى، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، وصدر هذا الحكم

الأسباب

حيث إن المدعي يهدف من إقامة دعواه الحكم بإلغاء محضر تقدير العقار المملوك بموجب الصك رقم (٩٨/١٨٢/١٨٠) وتاريخ: ١٣١١/١١/٢٨هـ، الصادر من كتابة العدل بمكة المكرمة. و من ثم فإن الدعوى و الحالة هذه بناء على تكييفها النظامي الصحيح تعتبر من قبيل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية وتختص المحاكم الإدارية ولائياً بنظرها وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر



بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ: ١٤٢٨/٩/١٩هـ، والتي نصت على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في الآتي: (..دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن، متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص، أو وجود عيب في الشكل، أو عيب في السبب، أو مخالفة النظم واللوائح، أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها، أو إساءة استعمال السلطة...) ووفقاً للمادة (٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم(م/١٥) وتاريخ:١٤٢٤/٣/١١هـ، التي نصت على أنه: (يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار)، وتختص هذه المحكمة مكانياً، وفقاً لأحكام المادة الأولى من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) في ١٤٠٩/١١/١٦هـ، وطبقاً لقرار رئيس ديوان المظالم رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (١٢٨) وتاريخ: ١٤٣٢/٧/١٠هـ، وتختص الدائرة نوعياً استناداً لقرارات رئيس ديوان المظالم المنظمة للاختصاص النوعي بين الدوائر.

وعن قبول الدعوى شكلاً: وبما أن النظر في هذه الدعوى مشروط بالمطالبة خلال ستين يوماً من تاريخ تبلغ المدعي، وبخصوص هذه القضية فإن الثابت وفقاً لأوراق الدعوى أن المدعي قد تبلغ بالتقدير بتاريخ:١٤٣٤/١/١٧هـ، وتقدم بدعواه هذه بتاريخ: ١٤٣٤/٢/٢هـ، ما تعد معه الدعوى مقبولة شكلاً.

أما عن الموضوع: فالثابت أنه تم نزع العقار-محل الدعوى- لصالح المدعى عليها، ورفع هذه الدعوى متظلماً من السعر الذي قدر به من قبل لجنة التقدير، طالباً إلغاء محضر التقدير، وبما أن رقابة القضاء لأعمال الإدارة نازعة الملكية للمصلحة العامة تشكل أهم الضمانات الحقيقية المفروضة نظاماً حمايةً للملاك الخاصين منزوعي الملكية ضد أية انتهاكات أو انحرافات لحقوقهم، وبما أنه قد تقرر في الفقه أن: (الاضطرار لا يبطل حق الغير)، وأن: (الإذن وإن أسقط الحرمة، فلا يسقط الضمان)، وهذا ما أكدت عليه الشريعة في غير ما نص، ومن ذلك قول الله تعالى: (وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ)، وقول الرسول صلى الله عليه وسلم: (من اقتطع شبراً من الأرض ظلماً طوقه الله يوم القيامة إياه من سبع أرضين) متفق عليه، من أجل ذلك فقد انتهى مجمع الفقه الإسلامي بجدة إلى قراره رقم(٢٩) (٤/٤) وتاريخ: ١٨ـ

٢٣/٦/١٤٠٨هـ، المتضمن أنه: (في ضوء ما هو مسلم به في أصول الشريعة من احترام الملكية الفردية الخاصة حتى أصبح من قواعد الأحكام المعلومة من الدين بالضرورة وأن حفظ المال أحد الضروريات الخمس التي عرف من مقاصد الشريعة رعايتها وتواردت النصوص الشرعية من الكتاب والسنة على صونها مع استحضار ما ثبت بدلالة السنة النبوية وعمل الصحابة رضي الله عنهم فمن بعدهم من نزع ملكية العقار للمصلحة العامة تطبيقاً لقواعد الشريعة العامة في رعاية المصالح وتنزيل الحاجة العامة منزلة الضرورة وتحمل الضرر الخاص لتفادي الضرر العام، لذا قرر ما يلي:

أولاً: يجب رعاية الملكية الفردية وصيانتها من أي اعتداء عليها، ولا يجوز تضييق نطاقها أو الحد منها، والمالك مسلط على ملكه، وله في حدود المشروع التصرف فيه بجميع الوجوه والانتفاعات الشرعية.

ثانياً: لا يجوز نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة إلا بمراعاة الضوابط والشروط الشرعية التالية:

١. أن يكون نزع الملكية مقابل تعويض فوري وعادل يقدره أهل الخبرة بما لا يقل عن ثمن المثل.

٢. أن يكون نازعه ولي الأمر أو نائبه في ذلك المجال.

٣. أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو إليها ضرورة عامة أو حاجة عامة تنزل منزلتها كالطرق والجسور.

٤. أن لا يؤدي العقار المنتزع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص وألا يعجل نزع ملكيته قبل الأوان.

فإن اختلت هذه الشروط أو بعضها كان نزع ملكية العقار من الظلم في الأرض ومن الغصوب التي نهى الله تعالى عنها ورسوله صلى الله عليه وسلم...).

وتطبيقاً له صدر نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار فنصت المادة (١) منه على أنه: (يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل...)، وأوضحت مادته (٤) بأن: (... يكون تنفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها أو في الأراضي المملوكة للدولة، فإذا تعذر ذلك وكان لا بد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر، مع دفع تعويض



عادل ...)، وبالنظر الفاحص في نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار فإن المنظم راعى ما للملكية الخاصة من حصانة تدرأ عنها الاعتداء كأصل عام، وقرر أن حرمان المالك من حقه في الاستئثار به تصرفاً واستعمالاً واستغلالاً للمصلحة العامة يوجب بلا ريب التعويض، إعمالاً لمبدأ مساواة الأفراد أمام تحمل الأعباء العامة، واعتبر أن الإخلال بذلك يمثل اعتداءً من قبل جهة الإدارة على حقوق مالك العقار لما ينطوي عليه من مساس بحرمة حقه في الملكية الفردية، لذا فإجازته لانتزاع الملك الخاص للصالح العام كانت محددة وفق ضوابط دقيقة وإقراره لذلك إنما جاءت طبق إجراءات مُحكَمة واجبة الإتباع، حماية لمنزوعي الملكية من كل انحراف أو شطط يخرج عن الأساس الذي ينبني عليه نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، ومن هنالك فإن الأحكام التي تضمنها النظام جاءت على نحو شامل ومحيط بكل ما يتصل بنزع ملكية العقار من أمور، سواء فيما يتعلق بالكيفية التي يتم بها النزع بما يشتمل عليه من إعلام صاحب الشأن بما يراد اتخاذه حيال عقاره المملوك له من نقله إلى الملكية العامة للدولة وبالطريقة التي تمكنه من العلم بذلك أو فيما يتعلق بالتعويض عنه والاعتراض على تقدير قيمته في مواعيد أبانها النظام، وبما أن التقدير الصادر عن رئيس طائفة دلالي العقار بمكة ـ الخبير في هذه الدعوى ـ والذي انتهى فيه إلى أن سعر المتر المربع للأرض يبلغ (١٥٠,٠٠٠) ريال، وهو ما يقوي طعن المدعي في قرار التقدير، إذ البون شاسع، والمقدار واسع بين السعر السائد وبين السعر المقدر، وبما أن التقرير الصادر من الخبير قد اطمأنت الدائرة إلى سلامته وتجده تقديراً عادلاً وجابراً للمدعي، وبناء على ما سبق فإن من الواجب على الدائرة إلغاء المحضر، لقوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار)، وإعمالاً للقاعدة الشرعية: (الضرر يزال)، ورفع الضرر الواقع يحصل بإلغاء القرار المتظلم منه، والقول بخلاف ذلك مخالفٌ للعدل، مانعٌ من رفع الظلم، وهو ما يُعد مخالفة صريحة للحقوق التي صانها الإسلام، وهو ما تقضي به أنظمة المملكة العربية السعودية وعلى رأسها النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ: ١٤١٢/٨/٢٧هـ، فقد نص في مادته (١٨) بأن: (تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يُعوض المالك تعويضاً عادلاً)، وترتيباً على كل ما سبق، فإن الدائرة تنتهي إلى إلغاء محضر



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

تقدير العقار –محل الدعوى– و إلزام المدعى عليها بإعادة تقدير عقاره، على أن يكون التقدير عادلاً، ومستوفياً كافة عناصر التعويض.

ولكل ما تقدم حكمت الدائرة:

بإلغاء محضر تقدير عقار وقف صالح العيساوي اليافعي المملوك بموجب الصك رقم (١٨٠/١٨٢/٩٨) وتاريخ: ١٣١١/١١/٢٨هـ.

والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة القاضي
بدر بن رضيان السفياني	بدر بن سالم المجنوني	محمد بن عبدالرحمن العجلان	هاني بن حمدان الرفاعي

العجلان



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٠/٧٥٩٦/ق لعام ١٤٣٣هـ	٥٩/د/إ/٨ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٣٨٧ لعام ١٤٣٤هـ	٢/١٦١٤/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٨/١هـ

الموضوعات

نزع ملكية – تقدير عقار – تقدم قرار التقدير على قرار النزع – عيب الشكل.

مطالبة المدعي إلغاء محضر اللجنة المختصة المكونة لتقدير عقاره المنزوع – نصوص نظام نزع الملكية جاءت قاطعة في أن البدء في تقدير التعويض إنما يكون بعد صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات النزع، وهي نصوص آمره لا يجوز مخالفتها – قرار اللجنة معيب لصدوره قبل صدور الموافقة بالبدء في إجراءات النزع – عدم مراعاة الجهة المدعى عليها للقواعد الإجرائية والشكلية المحددة لإصدار القرار يوجب إلغاء قرارها – لا يوجد في اللوائح ما يجيز تقدم قرار التثمين لقرار النزع – مؤدى ذلك : إلغاء قرار اللجنة بتقدير عقار المدعي.

الأنظمة واللوائح

المواد (٥)، (٧)، (٨) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م /١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

الحكم رقم ٥٩/د/إ/٨ لعام ١٤٣٤هـ

في القضية الإدارية رقم٧٥٩٦/١٠/ق لعام ١٤٣٣هـ

المقامة من/ورثة عمر إبراهيم الصبة

ضد/ هيئة تطوير مكة المكرمة والمشاعر المقدسة

الحمد لله، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد: فإنّه في يوم الأحد:١٤٣٤/٤/٧هـ انعقدت الدائرة الإدارية الثامنة بمقر المحكمة الإدارية بمكة المكرمة المشكلة من:

القاضي أحمد بن ضيف الله الغامدي رئيساً

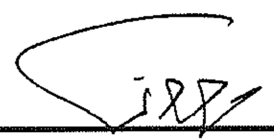
القاضي عبدالرحمن بن عبدالله السحيم عضواً

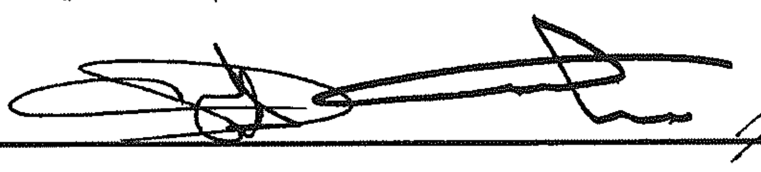
القاضي سامي بن عبدربه السلمي عضواً

وبحضور أمين السر/محمد بن عبدالملك ابورزيزه، وذلك للنظر في هذه القضية، المحالة إليها بتاريخ:١٤٣٣/١٠/٢٩هـ، المرفوعة وكيل الورثة/طارق عمر إبراهيم الصبة وعن المدعى عليها ممثل/سعد بن عبدالله الزهراني، وبعد دراسة كافة الأوراق، وسماع المرافعة، وبعد التأمل والمداولة، أصدرت الدائرة حكمها التالي:

المحكمة

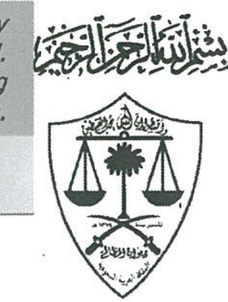
تتحصل واقعات الدعوى، حسبما يبين من الإطلاع على الأوراق، وبالقدر اللازم للفصل فيها، أنّه بتاريخ:١٤٣٣/١٠/٢٨هـ، تقدم وكيل ورثة عمر إبراهيم الصبة/طارق عمر إبراهيم الصبة سجل مدني رقم (١٠٠٠٥٤٥٢٠٥٥) إلى هذه المحكمة بلائحة دعوى ضمنها تظلمه من قيام المدعى عليها بتقدير عقاره تقديراً غير عادل إذ لا يتناسب مع الأسعار الحالية للعقارات بمكة، وبقيد الدعوى قضية وإحالتها للدائرة باشرت نظرها على النحو المبين بضبوطها، وحددت لها جلسه يوم الأحد الموافق ١٤٣٣/١٢/٢٦هـ وفيها سألت الدائرة المدعي وكالة المدونة بياناته بمحضر الضبط عن تاريخ تبلغه بقرار التثمين؟ فقرر بأنه تبلغ به بتاريخ ١٤٣٣/٩/٥هـ وطلب إلغاء محضر تثمين عقاره لما حواه من بخس وغبن. وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها وسؤاله الجواب قدم مذكرة دفع فيها بسلامة إجراءات المدعى عليها في نزع عقار المدعين، وانتهى في ختامها إلى طلب رفض الدعوى، ثم قدم المدعي وكالة أكد فيها على طلبه بإلزام







بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

المدعى عليها بإعادة تثمين عقاره تثميناً عادلاً، ثم قرر الأطراف اكتفاءهم بما سبق، وطلبوا الفصل في القضية، ثم قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة ليصدر الحكم مبيناً على ما يلي من الأسباب:

حيث إن المدعي يهدف من إقامة دعواه الحكم بإلغاء محضر تقدير عقاره رقم (٦٠١)، المملوك له بموجب الصك رقم (٢/٢٥٧) وتاريخ: ١٣٨١/١١/١٧هـ، والمنزوع لصالح مشروع طريق الملك عبدالعزيز، ومن ثم فإن الدعوى والحالة هذه بناء على تكييفها النظامي الصحيح تعتبر من قبيل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي تختص المحاكم الإدارية ولائياً بنظرها وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ: ١٤٢٨/٩/١٩هـ، والتي نصت على اختصاص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي: (..دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن، متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص، أو وجود عيب في الشكل، أو عيب في السبب، أو مخالفة النظم واللوائح، أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها، أو إساءة استعمال السلطة...) ووفقاً للمادة (٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم(م/١٥) وتاريخ: ١٤٢٤/٣/١١هـ، التي نصت على أنه: (يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار).

وعن قبول الدعوى شكلاً: وبما أن النظر في هذه الدعوى مشروط بالمطالبة خلال ستين يوماً من تاريخ تبلغ المدعي، وبخصوص هذه القضية فإن الثابت وفقاً لأوراق الدعوى أن المدعي قد تبلغ بالتقدير في ١٤٣٣/٩/٥هـ، ورفع دعواه هذه بتاريخ: ١٤٣٣/١٠/٢٨هـ، ما تعد معه الدعوى مقبولة شكلاً.أما عن موضوع الدعوى: فالثابت أن المدعي قد نزع عقاره لصالح مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة، ورفع دعواه هذه طاعناً في محضر التثمين لما فيه من مخالفة نظامية فضلاً عما حواه من بخس وغبن.وبما أن رقابة القضاء لأعمال الإدارة نازعة الملكية للمصلحة العامة تشكل أهم الضمانات الحقيقية المفروضة نظاماً حمايةً للملاك الخاصين منزوعي الملكية ضد أية انتهاكات أو انحرافات لحقوقهم، وبما أن القرارَ هو أخطرُ وسائل الإدارة في أداء دورها؛ لذا فإنَّ الإدارة ملزمةٌ في إصداره بقيود تشكلُ ضمانةً لصون حقوق الأفراد وحرياتهم وممتلكاتهم وتحولُ في جميع الأحوال دونَ افتئاتها على المشروعية الذي يقتضي احترامها صدورَ القرار من مختصٍ في الشكل المقرر نظاماً وقيامه على سببٍ صحيح وكونه محققاً لأثرٍ ممكنٍ وجائزٍ نظاماً لمصلحة عامّة أو لغاية حددها النظام.وحيث أن الثابت وفقاً لأوراق الدعوى، صدور قرار أمير منطقة مكة المكرمة، رئيس هيئة تطوير مكة المكرمة والمشاعر المقدسة رقم (٦) وتاريخ:



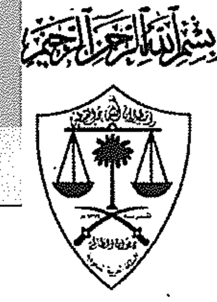
بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

١٠/٢/١٤٣٣هـ، القاضي بنزع العقارات الواقعة ضمن مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة والتي من ضمنها عقار المدعي محل الدعوى، وكما أن الثابت صدور قرار اللجنة المختصة بتثمين عقار المدعين بتاريخ: ١٢/٦/١٤٣٢هـ.ولما كان نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ: ١١/٣/١٤٢٤هـ، هو النظام الواجب التطبيق على واقعات نزع العقارات إذا كانت للمنفعة العامة، وقد نصت المادة الخامسة منه في فقرتها الأولى على أن (يصدر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينيبونهم، على أن يرفق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وتبلغ البلديات وكتاب العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك، ويجب أن يتضمن القرار دعوة الجهات المشار إليها في المادتين السادسة والسابعة لتسمية مندوبيها خلال فترة لا تزيد على خمسة عشر يوماً) ثم أشارت المادة السابعة إلى أنَّ على الجهة صاحبة المشروع أن تؤلف لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع، ومما سبق فإنَّ مواد النظام تفصح عن ترتيب إجراءات النزع، وأولها صدور القرار بالموافقة على البدء في إجراءات النزع، ويصاحب ذلك القرار دعوة الجهات التي يشارك مندوبوها في عضوية اللجنة إلى تسميتهم، ثم تتولى الجهة صاحبة المشروع بعد ذلك تشكيل لجنة التقدير لتعويض العقارات. كما أن المادة الثامنة من النظام ألزمت لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة البدء في تقدير التعويض خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ما لم توجد أسباب تقرر اللجنة في محضر خاص أنها تحول دون ذلك، ويعتمد المحضر من الجهة صاحبة المشروع، فجاء النص قاطعاً في أنَّ البدء في تقدير التعويض إنَّما يكون بعد صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات النزع، وهو نص آمر لا يجوز مخالفته، واستناداً لما تقدم، فإنَّ تشكيل اللجنة ومن ثمَّ انعقادها قبل صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات النزع مخالف للنظام، وحيث إنَّ المدعى عليها لم تراعي القواعد الإجرائية والشكلية المحددة لإصدار القرار كما ورد في النظام - ولا فرق بين أن يكون ذلك بإهمال تلك القواعد كلية أو بمخالفتها جزئياً - الأمر الذي يجعل قرار اللجنة معيباً بعيب الشكل، مما لا تجد معه المحكمة بُدّاً من القضاء بإلغائه.ولا ينال من ذلك ما قد يرد بأن المدعى عليها التزمت تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في لائحة تطوير المناطق العشوائية بمنطقة مكة المكرمة، وأن التثمين يكون قبل صدور قرار النزع، إذ أنَّ هذا يوهم بأنَّ اللائحة نصت على جواز تقدم قرار التثمين لقرار النزع، وبتفحص نصوص





بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

اللائحة لم تجد المحكمة ما يفيد ذلك، ولم تكن هناك إشارة لما يتعلق بموعد صدور قرار النزع فيها. وتأسيساً على ذلك؛ وحيث إنّ اللائحة تأتي في المرحلة الثانية في الترتيب النظامي من حيث قوة حجتها بعد النظام، ولما كان من المتقرر أنّه لا يجوز لسلطة أدنى في مدارج التشريع أن تلغي أو تعدل قاعدة وضعتها سلطة أعلى، أو أن تضيف إليها أحكاما جديدة، إلاّ بتفويض خاص من تلك السلطة العليا وفقا للنظام، أو إذا كان النظام ذاته يفوضها في ذلك، وكان لم يصدر - من بعد - نظام لاحق زالت به القوة التنفيذية للنظام السابق، وحيث إنّ اللائحة لم تخالف نصاً في النظام، فإنّ المدعى عليها تبقى ملزمة بإتباع أحكامه - على ما سلف تفصيلاً في باطن هذا الحكم -، وتجعله أصلاً للرجوع إليه فيما لم يرد له حكم في اللائحة.

ولكل ما تقدم

حكمت الدائرة: بإلغاء قرار تقدير عقار/ ورثة عمر بإبراهيم الصبة رقم (٦٠١) المملوك له بالصك رقم (٢/٢٥٧) وتاريخ ١٣٨١/١١/١٧هـ، والله الموفق.

وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

أمين سر الدائرة	القاضي	القاضي	القاضي
محمد ابورزيزه	سامي بن عبدربه السلمي	عبدالرحمن بن عبدالله السحيم	أحمد بن ضيف الله الغامدي

م/٣٤



حكم نهائي واجب النفاذ
إدارة الدعاوى والأحكام
الموظف المختص رئيس قسم تسليم الأحكام
حرر في ٩/١٧/ ١٤٣ هـ



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٥٨١٦/١٠/ق لعام ١٤٣٣هـ	١٧١/د/إ/١ لعام ١٤٣٤هـ	٢/١٢٣٤ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٣٣١٤/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/١١/٢٠هـ

الموضوعات

نزع ملكية – تقدير عقار– الميعاد النظامي لتقدير التعويض – الاستعانة بجهة الخبرة – مراعاة الأسعار السائدة.

مطالبة المدعي إلغاء قرار الجهة المدعى عليها بتقدير قيمة العقار المنزوع للمصلحة العامة – صدر قرار النزع بتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٣هـ وتم تقدير العقار بتاريخ ١٤٣٣/٦/٢٢هـ، ما يعني مرور الميعاد المنصوص عليه في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الذي ألزم لجنة التقدير بالبدء في تقدير التعويض خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في اجراءات النزع – نص النظام على وجوب التعويض العادل في حال النزع – انتهاء رأي جهة الخبرة إلى تقدير يخالف تقدير عقار المدعي ببون شاسع – نصت القاعدة الفقهية على أن الضرر يزال- مخالفة جهة الإدارة للنظام يوجب إلغاء قرارها – مؤدى ذلك: إلغاء محضر تقدير الجهة المدعى عليها.

الأنظمة واللوائح

المادة (١)، (٤)، (٥)، (٦)، (٨) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

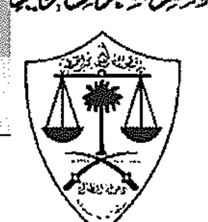
حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

الحكم رقم ١٧١/د/إ/١ لعام ١٤٣٤هـ

في القضية الإدارية رقم ٥٨١٦/١٠/ق لعام ١٤٣٣هـ

المقامة من/ ورثة محمد بن يحيى صديق عزي

ضد/ وزارة النقل

الحمد لله، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد :

فإنَّه في يوم السبت:١٤٣٤/٧/٢٩هـ انعقدت الدائرة الإدارية الأولى بمقر المحكمة الإدارية بمكة المكرمة، المكونة بقرار مجلس القضاء الإداري بتاريخ:١٤٣٤/٢/٦هـ من:

القاضي	**هذال بن عبيد الحربي**	**رئيساً**
القاضي	**عبدالملك بن عبدالله التويجري**	**عضواً**
القاضي	**مشرف بن عبدالرحمن العمري**	**عضواً**

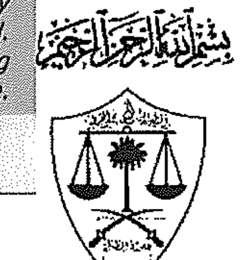
وبحضور أمين السر/ عبدالهادي بن حسن المالكي، وذلك للنظر في هذه القضية، المحالة إليها بتاريخ:١٤٣٣/٦/٩هـ، التي حضر للمرافعة فيها المدعي وكالة/ سامي بن محمد بن يحيى صديق عزي بموجب الوكالة الصادرة عن كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة رقم (٣٢١٤٨٥٨٤) وتاريخ: ١٤٣٢/٦/٢٩هـ، الحاضر فيها عن المدعى عليها مُمَثِّلُها/ رأفت بن عبدالرشيد أمبون، وبعد سماع المرافعة ودراسة القضية والمُداولة أصدرت الدائرةُ حكمها التالي :-

المَحكَمةُ

تتلخص واقعات هذه الدعوى حسبما يظهر من أوراقها بأن المدعي وكالة تقدم بلائحة استدعاء طلب فيها الحكم بإلغاء قرار المدعى عليها بتقدير أرض موكليه المنزوعة منهم للمصلحة العامة، والذي قدرت فيه سعر المتر الواحد بمبلغ (٤٥٠٠) ريال، وطلب إلزام المدعى عليها بالتعويض العادل، مستنداً في تظلمه إلى المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم.



بسم الله الرحمن الرحيم



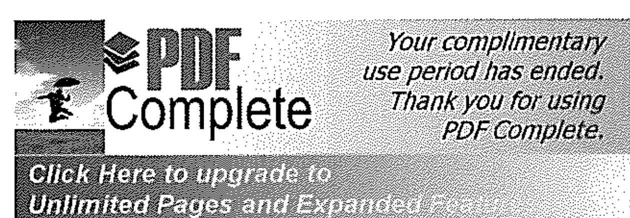
ثم قدم ممثل المدعى عليها إجابته على الدعوى، أكد فيها بأن تقدير سعر المتر لأرض المدعي تم من قِبَل لجنة شكلت وفقاً لنظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت على العقار، كما أن اللجنة قد استندت في عملها على النظام ذاته، وأكد على أن اللجنة قد أخذت في تقديرها بعين الاعتبار لعقار المدعي، المكان والعقارات المجاورة، ووضعها على الطبيعة، وانتهى إلى طلب الحكم برفض الدعوى.

فقررت الدائرة ندب رئيس طائفة العقار بالعاصمة المقدسة خبيراً في الدعوى، لتحديد سعر المتر المربع لعقار المدعي، وصدر بذلك قرارها رقم (٤٨٣/د/إ/١ لعام١٤٣٣هـ)، ثم ورد للدائرة رد جهة الخبرة، بكتابها بتاريخ:١٤٣٤/٢/١١هـ، الذي انتهى إلى أن سعر المتر المربع الواحد لأرض المدعي يقدر بمبلغ(٦٠٠٠) ريال.

وبجلسة هذا اليوم: تبين عدم حضور ممثل المدعى عليها رغم تبلغه بموعدها، ثم أكد المدعي وكالة على طلبه إلغاء محضر تثمين عقار موكليه، فرفعت الجلسة للمداولة، ثم نطقت الدائرة بحكمها هذا علناً مبنياً على ما يلي من:

الأسباب

بما أن المدعي وكالة يهدف من إقامة دعواه الحكم له بإلغاء قرار المدعي عليها بتقدير أرض موكليه، المملوكة لهم بموجب الصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم (٢/٥/١٤٥٥) وتاريخ:١٤٠٣/٨/١٦هـ، المنزوعة منهم، لصالح مشروع الخط الدائري الثاني، فإن الدعوى بناء على تكييفها النظامي الصحيح تعتبر من قبيل دعاوى الإلغاء، ويختص ديوان المظالم بنظرها وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ: ١٤٢٨/٩/١٩هـ، كما أنها تدخل في اختصاص هذه المحكمة مكانياً والدائرة نوعياً استناداً للمادة (١) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠)



بسم الله الرحمن الرحيم



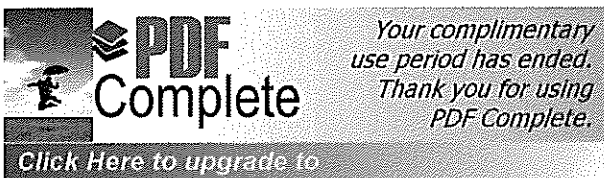
المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

وتاريخ: ١٤٠٩/١١/١٦هـ، وقرارات رئيس ديوان المظالم رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (١٢٨، ٢٤٢) لعام١٤٣٢هـ.

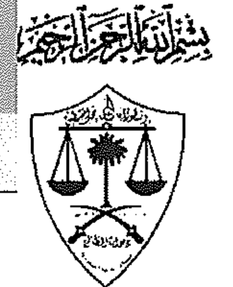
ويما أن النظر في هذه الدعوى مشروط بالتظلم خلال ستين يوماً، من تاريخ تبلغ المدعي وكالة بقرار تقدير عقار موكليه، ولما كان الثابت أن المدعي وكالة قد تبلغ بقرار المدعى عليها بتاريخ:١٤٣٣/٧/٢هـ، وتقدم بتظلمه للمحكمة الإدارية بتاريخ:١٤٣٣/٧/١٥هـ، ما يعني تحقق رفعها خلال الأجل النظامي، ، وإذ استوفت الدعوى سائر أوضاعها الشكلية والإجرائية المقررة شرعاً ونظاماً، ما يتعين معه قبولها شكلاً.

أما عن الموضوع فالثابت أن المدعين يملكون أرضهم المنزوعة منهم بالصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم (١٤٥٥/٥/٢) وتاريخ:١٤٠٣/٨/١٦هـ، وبموجب صك إثبات حصر الورثة رقم (٣٣٣٤٢٧٦٠) وتاريخ: ١٤٣٣/٧/١٥هـ، وتظلم المدعي وكالة من قرار المدعى عليها، بشأن تقدير أرض موكليه، وطلب إلزامها بالتعويض العادل تطبيقاً للنظام، الذي لم يتحقق على ضوء ما استبان للدائرة من رأي الخبرة بعد ندبهم، استناداً للمادة (٢٤) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) وتاريخ:١٤٠٩/١١/١٦هـ.

ويما أن نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ:١٤٢٤/٣/١١هـ، قد نص في المادة (٥) بأن: [١. يصدر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينيبونهم، على أن يرفق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وتبلغ البلديات وكتاب العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك، ويجب أن يتضمن القرار دعوة الجهات المشار إليها في المادتين السادسة والسابعة لتسمية مندوبيها خلال فترة لا تزيد على خمسة عشر يوماً].



بسم الله الرحمن الرحيم

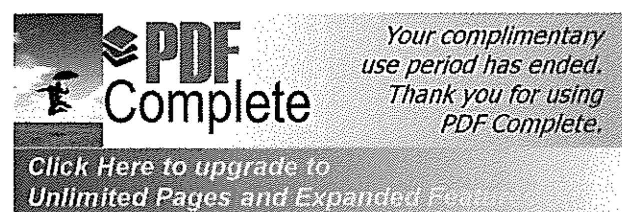


المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

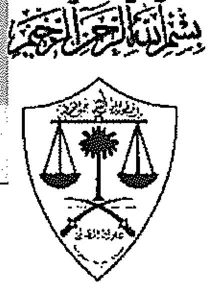
ونص في المادة (٦) بأن: [٢. يتخذ تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض، ولا يعتد بما يتم بعد ذلك من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو بناء أو إحياء أو غرس أو نحو ذلك.

٣. تكون الجهة صاحبة المشروع لجنة تشترك فيها الإمارة والبلدية المختصة، وتكون مهمتها دخول العقارات الواقعة في حدود مخطط المشروع بحضور المالكين والشاغلين أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم، وتحرير محضر بذلك تبين فيه نوع العقار ووصفه الإجمالي ومشتملاته من المباني والأسوار والأشجار والمزروعات والآبار والسدود والعقوم وغير ذلك مما يمكن أن يكون له أثر في التعويض، واسم المالك والشاغل للعقار وأصحاب الحقوق عليه مما يقدم للجنة من صكوك أو مستندات، مع توضيح ذلك بالرسوم والمخططات عند الحاجة، ويوقع هذا المحضر من قبل أعضاء اللجنة وأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم، فإن امتنع أي من الأعضاء أو أصحاب الشأن عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان السبب، ولا يمنع التوقيع من تصحيح الخطأ إذا ثبت، كما تثبت الاعتراضات إن وجدت، وعلى اللجنة أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية].

والثابت أن المدعى عليها وقعت في مخالفة تلك المواد النظامية، مع جوهرية ما حدد فيها من إجراءات، إذ صدر قرار النزع بتاريخ:١٣/١٠/١٤٣٢هـ، وتم تقدير العقار بتاريخ:٢٢/٦/١٤٣٣هـ، وبما أن المادة (٨) ألزمت لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة (٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار بأن يكون: [البدء في تقدير التعويض خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ما لم توجد أسباب تقرر اللجنة في محضر خاص أنها تحول دون ذلك، ويعتمد المحضر من الجهة صاحبة المشروع].



بسم الله الرحمن الرحيم



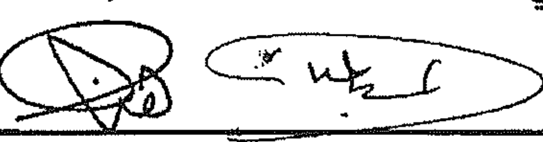
والثابت أن المدعى عليها وقعت في مخالفة تلك المادة النظامية، مع جوهرية ما حدد فيها من إجراء، إذ صدر محضر تقدير عقار محل الدعوى بتاريخ:١٤٣٣/٦/٢٢هـ، ما يعني أن اللجنة قد باشرت أعمالها بتقدير عقار المدعي بعد حوالي ثمانية أشهر.

وبما أن الثابت أن تقدير المدعى عليها لعقار المدعي انتهى إلى تحديد سعر المتر بمبلغ (٤٠٠٠) ريال وفقاً لمحضر التقدير بتاريخ:١٤٣٣/٦/٢٢هـ، وبما أن تقرير جهة الخبرة انتهى إلى أن أجرة المتر المربع الواحد تقدر بمبلغ (٦٠٠٠) ريال، وهو ما يقوي طعن المدعي في قرار التقدير، إذ أن البون شاسع، والمقدار واسع بين السعر الحقيقي وبين السعر المقدر، ولأنَّ من المستقرِ عليه فقهاً وقضاءً أنَّ الاستعانة بأهل الخبرة، كإجراء من إجراءات الإثبات هو أمر متروك تقديره للمحكمة الموضوع، فإذا ما رأت الاستعانة برأي الخبير فإن لها التقدير الموضوعي لكافة عناصر الدعوى، وهي لا تلتزم إلا بما تراه حقاً وعدلاً، من رأي أهل الخبرة، ولها أن تطرح ما انتهى إليه الخبير كله أو بعضه، وعليه فإنَّ الدائرةَ تطمئنُ إليه وتجده تقديراً عادلاً وجابراً للمدعي بالنظر إلى وقوع أرضه بالقرب من الحرم المكي الشريف، وبالقرب من الطريق الثاني وهو شارع حيوي.

وبما أن المادة (١) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار نصت على أنه:[يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل...].

وأكدت مادته (٤) بأن:[... يكون تنفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها أو في الأراضي المملوكة للدولة، فإذا تعذر ذلك وكان لا بد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر، مع دفع تعويض عادل...].

وبما أن رقابة القضاء لأعمال الإدارة نازعة الملكية للمصلحة العامة تشكل أهم الضمانات الحقيقية المفروضة نظاماً حمايةً للملاك الخاصين منزوعي الملكية ضد أية انتهاكات أو انحرافات لحقوقهم.





بسم الله الرحمن الرحيم



وبما أنه قد تقرر في الفقه أن: (الاضطرار لا يبطل حق الغير)، وأن: (الإذن وإن أسقط الحرمة، فلا يسقط الضمان)، وهذا ما أكدت عليه الشريعة في غير ما نص، ومن ذلك قول الله تعالى: (وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ) سورة البقرة الآية: ١٨٨، وقول الرسول صلى الله عليه وسلم: (من اقتطع شبراً من الأرض ظلماً طوقه الله يوم القيامة إياه من سبع أرضين) متفق عليه، من أجل ذلك فقد انتهى مجمع الفقه الإسلامي بجدة إلى قراره رقم (٢٩) (٤/٤) وتاريخ: ١٨ــ ١٤٠٨/٦/٢٣هـ، المتضمن أنه: (في ضوء ما هو مسلم به في أصول الشريعة من احترام الملكية الفردية الخاصة حتى أصبح من قواعد الأحكام المعلومة من الدين بالضرورة وأن حفظ المال أحد الضروريات الخمس التي عرف من مقاصد الشريعة رعايتها وتواردت النصوص الشرعية من الكتاب والسنة على صونها مع استحضار ما ثبت بدلالة السنة النبوية وعمل الصحابة رضي الله عنهم فمن بعدهم من نزع ملكية العقار للمصلحة العامة تطبيقاً لقواعد الشريعة العامة في رعاية المصالح وتنزيل الحاجة العامة منزلة الضرورة وتحمل الضرر الخاص لتفادي الضرر العام، لذا قرر ما يلي:

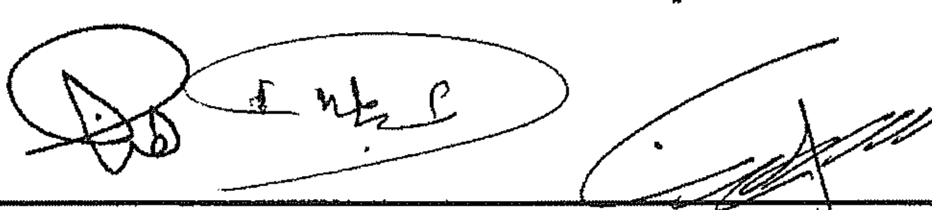
أولاً: يجب رعاية الملكية الفردية وصيانتها من أي اعتداء عليها، ولا يجوز تضييق نطاقها أو الحد منها، والمالك مسلط على ملكه، وله في حدود المشروع التصرف فيه بجميع الوجوه والانتفاعات الشرعية.

ثانياً: لا يجوز نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة إلا بمراعاة الضوابط والشروط الشرعية التالية:

١. أن يكون نزع الملكية مقابل تعويض فوري وعادل يقدره أهل الخبرة بما لا يقل عن ثمن المثل.

٢. أن يكون نازعه ولي الأمر أو نائبه في ذلك المجال.

٣. أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو إليها ضرورة عامة أو حاجة عامة تنزل منزلتها كالطرق والجسور.



بسم الله الرحمن الرحيم



٤. أن لا يؤدي العقار المنتزع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص وألا يعجل نزع ملكيته قبل الأوان.

فإن اختلت هذه الشروط أو بعضها كان نزع ملكية العقار من الظلم في الأرض ومن الغصوب التي نهى الله تعالى عنها ورسوله صلى الله عليه وسلم...).

وتطبيقاً له صدر نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ:١٤٢٤/٣/١١هـ، وبالنظر الفاحص فيه فأن المنظم راعى ما للملكية الخاصة من حصانة تدرأ عنها الاعتداء كأصل عام، وقرر أن حرمان المالك من حقه في الاستئثار به تصرفاً واستعمالاً واستغلالاً للمصلحة العامة يوجب بلا ريب التعويض إعمالاً لمبدأ مساواة الأفراد أمام تحمل الأعباء العامة، واعتبر أن الإخلال بذلك يمثل اعتداءً من قبل جهة الإدارة على حقوق مالك العقار لما ينطوي عليه من مساس بحرمة حقه في الملكية الفردية، لذا فإجازته لانتزاع الملك الخاص للصالح العام كانت محددة وفق ضوابط دقيقة وإقراره لذلك إنما جاءت طبق إجراءات مُحكَمة واجبة الاتباع حماية لمنزوعي الملكية من كل انحراف أو شطط يخرج عن الأساس الذي ينبني عليه نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، ومن هنالك فإن الأحكام التي تضمنها النظام جاءت على نحو شامل ومحيط بكل ما يتصل بنزع ملكية العقار من أمور سواء فيما يتعلق بالكيفية التي يتم بها النزع بما يشتمل عليه من إعلام صاحب الشأن بما يراد اتخاذه حيال عقاره المملوك له من نقله إلى الملكية العامة للدولة وبالطريقة التي تمكنه من العلم بذلك أو فيما يتعلق بالتعويض عنه والاعتراض على تقدير قيمته في مواعيد أبانها النظام.

وعليه فإن الواجب إلغاء قرار المدعى عليها، لقوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار) رواه ابن ماجه وغيره، وإعمالاً للقاعدة الشرعية: (الضرر يزال) قال ابن النجار ـ رحمه الله ـ : [وهذه القاعدة فيها من الفقه ما لا حصر له، ولعلها تتضمن نصفه، فإن الأحكام إما لجلب المنافع أو لدفع المضار، فيدخل فيها دفع الضروريات الخمسة التي هي: حفظ الدين والنفس والنسب والمال والعرض].





ورفع الضرر الواقع يحصل بإلغاء القرار المتظلم منه، والقول بخلاف ذلك مخالفٌ للعدل، مانعٌ من رفع الظلم، وهو ما يُعد مخالفة صريحة للحقوق التي صانها الإسلام، وهو ما تقضي به أنظمة المملكة العربية السعودية وعلى رأسها النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ: ١٤١٢/٨/٢٧ هـ، فقد نص في مادته (١٨) بأنه: [تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يُعوض المالك تعويضاً عادلاً].

لكل ذلك تنتهي الدائرة إلى حكمها:

بإلغاء محضر تقدير وزارة النقل لعقار ورثة محمد بن يحيى صديق عزي رقم (٧٨٦) المملوك لهم بالصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم (٢/٥/١٤٥٥) وتاريخ:١٤٠٣/٨/١٦هـ.

وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

أمين الدائرة	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة القاضي
عبدالهادي المالكي	مشرف بن عبد الرحمن العمري	عبدالملك بن عبدالله التويجري	هذال بن عبيد الحربي

هـ/٣٤

حكم نهائي واجب النفاذ
إدارة الدعاوى والأحكام
الموظف المختص — رئيس قسم تسليم الأحكام
حرر في ١٤٢٣/٤/١٩ هـ



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٦١٠٢/١٠/ق لعام ١٤٣٣هـ	١٩٨/د/إ/١٠/٣ لعام ١٤٣٤هـ	٢/١٢٦٧ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٢٦١٧/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/١١/٢٥هـ

الموضوعات

نزع ملكية – تقدير عقار – الاستعانة بجهة الخبرة – مراعاة الأسعار السائدة.

مطالبة المدعين إلغاء محضر تقدير اللجنة المتضمن تقدير عقار مورثهم الذي تم نزعه – قدرت اللجنة سعر المتر المربع بمبلغ (٢٦,٠٠٠) ريال، في حين قدرته جهة الخبرة بمبلغ (٤٧,٠٠٠) ريال للمتر المربع – وجود اختلاف واسع بين تقدير اللجنة والخبير – مخالفة اللجنة لمنصوص قول النبي صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار)، والقاعدة الشرعية (الضرر يزال)، ومنصوص الأنظمة بأن يكون التقدير عادلاً يوجب إلغاء قراراها – مؤدى ذلك: إلغاء محضر تقدير اللجنة.

الأنظمة واللوائح

- المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ .
- المواد (١)، (٤) من نظم العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

الدائرة الإدارية الثالثة

٣/٤/٢٠٠/٨/٨٣

حكم رقم ١٩٨/د/إ/٣/١٠ لعام ١٤٣٤هـ

في القضية رقم ٦١٠٢/١٠/ق لعام ١٤٣٣هـ

المقامة من/ورثة صالح بن احمد بارقبه.

ضد/ وزارة النقل .

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإنه في يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٦/٢٥هـ انعقدت الدائرة الإدارية الثالثة بمقر المحكمة الإدارية بمكة المكرمة المُشكلة من:

القاضي	د. فيصل بن سعد العصيمي	رئيساً
القاضي	عبد الله بن جابر الزهراني	عضواً
القاضي	ياسر بن علي المطاوع	عضواً
وبحضور	فوزان بن سفير العلياني	أميناً للسر

وذلك للنظر في القضية المذكورة بياناتها أعلاه والتي حضر فيها المدعي أصالة ووكالة / احمد بن صالح بن احمد بارقبه سجل مدني رقم (١٠١٥٠٧٧٥٢٠) وبموجب الوكالة رقم (٢٧٦٨٤) وتاريخ ١٤٣٢/٩/٢٠هـ الصادرة عن كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة، وبموجب الوكالة رقم (٢٧٦٨٨) وتاريخ ١٤٣٢/٩/٢٠هـ الصادرة عن كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة، كما حضر ممثلاً عن المدعى عليها / معتز بن حمزة مكاوي المثبت هويته وتفويضه بضبط القضية .

وبعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة وبعد المداولة أصدرت الدائرة الحكم الآتي :

(الوقائع)

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار الحكم فيها أنه تقدم المدعي أصالة ووكالة بلائحة دعوى يطلب فيها: إلغاء قرار التقدير الصادر من وزارة النقل(المدعى عليها) لعقار مورثهم المملوك له بموجب الصك رقم (١١٤٣) وتاريخ ١٣٩٧/٨/٢٤هـ الصادر عن كتابة العدل بمكة المكرمة والمنزوع منهم لصالح مشروع طريق الدائري الثاني بمكة







المكرمة (شارع الطندباوي)، وقد قدرت اللجنة سعر المتر المربع للأرض بمبلغ (٢٦،٠٠٠) ريال وهو ما يراه المدعي انه غبن فاحش حيث ان الموقع يبعد عن المسجد الحرام ٩٠٠ متر فقط.

وبإحالة القضية لهذه الدائرة باشرت نظرها في عدة جلسات، وفي جلسة ١٤٣٣/١٢/٢٦هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة مفادها: ان الوزارة قامت بتشكيل لجنة التقدير وفقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ، كما أن لجنة التقدير قد ذكرت في محضرها بأنها اسست قرارها لتحديد السعر المنوه عنه بعد الوقوف على الطبيعة وتحري الأسعار السائدة بالمنطقة وكذلك بعد موافقة جميع أعضاء لجنة التقدير ومن ضمنها أعضاء من الغرفة التجارية وهم من أهل الخبرة في مجال تقدير العقارات وانتهى إلى طلب الحكم برفض الدعوى، وبطلب الجواب من المدعي اصالة ووكالة قرر انه يتمسك بدعواه التي يطالب فيها بإلغاء قرار التقدير الصادر لعقارهم، وفي جلسة ١٤٣٤/٢/٣هـ قرر المدعي اصالة ووكالة انه تبلغ بالقرار محل الدعوى خلال المدة النظامية للتظلم حيث تبلغ بالقرار شفهياً من المدعى عليها وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها اجاب بصحة ما ذكره المدعي ثم سألت الدائرة ممثل المدعى عليها عن تاريخ وقوف اللجنة فذكر انه بتاريخ ١٤٣٣/٩/٩هـ، فأصدرت الدائرة قرارها رقم ١٤/د/إ/٣/١٠لعام ١٤٣٤هـ والمتضمن ندب رئيس طائفة دلالي العقار بالعاصمة المقدسة خبيراً في الدعوى للوقوف على عقار المدعين وتقدير قيمته أرضاً وبناءً بتاريخ ١٤٣٣/٩/٩هـ، وفي جلسة ١٤٣٤/٤/٢١هـ اطلعت الدائرة على تقرير الخبير والمنتهي إلى أنه بعد الوقوف على عقار المدعي فقد قرر أن سعر المتر المربع للأرض يبلغ (٤٧،٠٠٠) ريال، ثم سألت الدائرة طرفي الدعوى عما لديهم حيال تقرير الخبير فطلب كلاً منهما مهلة للاطلاع والرد، وفي جلسة ١٤٣٤/٥/٥هـ قرر المدعي أصالة ووكالة قناعته بما ورد في تقرير الخبير، كما قدم ممثل المدعى عليها مذكرة مفادها ان الوزارة تتمسك بما جاء في محضر التقدير كون التقدير جاء من لجنة نظامية، وفي هذه الجلسة قرر طرفا الدعوى الاكتفاء بما سبق، فرفعت الجلسة للمداولة، ثم أصدرت الدائرة حكمها مبنياً على ما يلي:

(الأسباب)

بما أن المدعي أصالة ووكالة يهدف من إقامة دعواه الطعن في قرار المدعى عليها المتضمن تقدير عقار مورثهم الذي تم نزعه لصالح مشروع الطريق الدائري الثاني بمكة المكرمة، فإن الدعوى على تكييفها النظامي الصحيح تعتبر من قبيل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية، والتي تختص المحاكم الإدارية بنظرها وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ ، والمادة (٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة







المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

الدائرة الإدارية الثالثة

٣/٤/٢٠٠/٨/٨٣

العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ، كما تدخل في اختصاص المحكمة مكانياً وفقاً لقرارات معالي رئيس ديوان المظالم.

وبما أن النظر في هذه الدعوى مشروط بالتظلم خلال ستين يوماً من تاريخ التبليغ وفقاً للمادة الثالثة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم، ولما كان الثابت أن المدعى عليها لم تقدم ما يثبت تبليغ المدعي أصالة ووكالة تبليغاً رسمياً، وبما أن المدعي أصالة ووكالة قد قرر في جلسة ١٤٣٤/٢/٣هـ أنه تبلغ بالقرار محل الدعوى خلال المدة النظامية للتظلم وهي ستون يوماً حيث تبلغ بالقرار شفهياً من المدعى عليها وحيث إن ممثل المدعى عليها اجاب بصحة ما ذكره المدعي، فتكون الدعوى مرفوعة ضمن الأجل المحدد مما يتعين صحة قبولها شكلاً.

وفي الموضوع: فإن أرض مورث المدعين نُزعت لصالح مشروع الطريق الدائري الثاني بمكة المكرمة، وقامت اللجنة بتقدير سعر المتر الواحد للأرض بمبلغ قدره (٢٦,٠٠٠) ريال، وحيث إن رقابة القضاء لأعمال الإدارة نازعة الملكية للمصلحة العامة تشكل اهم الضمانات الحقيقية المفروضة نظاماً حمايةً للملاك الخاصين منزوعي الملكية ضد أية انتهاكات او انحرافات لحقوقهم.

وبما انه قد تقرر في الفقه أن: (الاضطرار لا يبطل حق الغير)، وأن: (الإذن وإن أسقط الحرمة، فلا يسقط الضمان)، وهذا ما اكدت عليه الشريعة في غير ما نص، ومن ذلك قول الله تعالى: (وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ) [سورة البقرة الآية: ١٨٨]، وقول الرسول صلى الله عليه وسلم: (من اقتطع شبراً من الأرض ظلماً طوقه الله يوم القيامة إياه من سبع أرضين) متفق عليه، من أجل ذلك فقد انتهى مجمع الفقه الإسلامي بجدة إلى قراره رقم (٢٩) (٤/٤) وتاريخ: ١٨- ١٤٠٨/٦/٢٣هـ، المتضمن أنه: (في ضوء ما هو مسلم به في أصول الشريعة من احترام الملكية الفردية الخاصة حتى أصبح من قواعد الأحكام المعلومة من الدين بالضرورة وأن حفظ المال احد الضروريات الخمس التي عرف من مقاصد الشريعة رعايتها وتواردت النصوص الشرعية من الكتاب والسنة على صونها مع استحضار ما ثبت بدلالة السنة النبوية وعمل الصحابة رضي الله عنهم فمن بعدهم من نزع ملكية العقار للمصلحة العامة تطبيقاً لقواعد الشريعة العامة في رعاية المصالح وتنزيل الحاجة العامة منزلة الضرورة وتحمل الضرر الخاص لتفادي الضرر العام، لذا قرر ما يلي:

أولاً : يجب رعاية الملكية الفردية وصيانتها من اي اعتداء عليها، ولا يجوز تضييق نطاقها أو الحد منها والمالك مسلط على ملكه، وله في حدود المشروع التصرف فيه بجميع الوجوه والانتفاعات الشرعية.



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

الدائرة الإدارية الثالثة

٣/٤/٢٠٠/٨/٨٣

ثانياً: لا يجوز نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة إلا بمراعاة الضوابط والشروط الشرعية التالية:

١. أن يكون نزع الملكية مقابل تعويض فوري وعادل يقدره أهل الخبرة بما لا يقل عن ثمن المثل.

٢. أن يكون نازعه ولي الأمر أو نائبه في ذلك المجال.

٣. أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو إليها ضرورة عامة أو حاجة عامة تنزل منزلتها كالطرق والجسور.

٤. أن لا يؤدي العقار المنتزع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص وألا يعجل نزع ملكيته قبل الأوان.

فإن اختلت هذه الشروط أو بعضها كان نزع ملكية العقار من الظلم في الأرض ومن الغصوب التي نهى الله تعالى عنها ورسوله صلى الله عليه وسلم...).

وتطبيقاً له صدر نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار فنصت المادة (١) منه على أنه: (يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل...).

وأوضحت مادته (٤) بأن: (... يكون تنفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها أو في الأراضي المملوكة للدولة، فإذا تعذر ذلك وكان لا بد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر، مع دفع تعويض عادل ...).

وحيث إن تقرير رئيس طائفة العقار انتهى إلى أن سعر المتر المربع للأرض يبلغ (٤٧,٠٠٠) ريال، وكان تقدير اللجنة السابق لسعر المتر المربع للأرض بمبلغ (٢٦,٠٠٠) ريال، وهو ما يقوي طعن المدعي في قرار التقدير، إذ إن البون شاسع، والمقدار واسع بين السعر الحقيقي وبين السعر المقدر، ولأنَّ من المستقرِ عليه فقهاً وقضاءً أنَّ تقريرَ الخبيرِ يُعدُّ محرراً رسمياً، ومن ثمَّ تكونُ له قوةُ الأوراقِ الرسميةِ في الإثباتِ، فلا يجوزُ إثباتُ عكسِ ما اشتملَ عليه من وقائعَ أثبتَها في حدودِ اختصاصه، كما أنَّه كذلكَ يُعدُّ دليلاً من أدلةِ الإثباتِ في الدعوى، على أنَّ رأيَ الخبيرِ لا يعدو إلاَّ أنْ يكون رأياً استشارياً مطروحاً على الدائرة لها اعتمادُه إن اطمأنت إلى سلامته ومنطقه، وبذلك فإنَّ لها مطلقَ الحريةِ في تقديرِ ما أدلى به الخبيرُ وما انتهى إليه التقريرُ، وعليه فإنَّ الدائرةَ تطمئنُ إليه وتجده تقديراً عادلاً وجابراً للمدعي.







المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

الدائرة الإدارية الثالثة

٣/٤/٢٠٠/٨/٨٣

وبناءً على ما سبق فإن الواجب إلغاء قرار المدعى عليها، لقوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار) رواه ابن ماجه وغيره، وإعمالاً للقاعدة الشرعية: (الضرر يزال) قال ابن النجار – رحمه الله – : (وهذه القاعدة فيها من الفقه ما لا حصر له، ولعلها تتضمن نصفه، فإن الأحكام إما لجلب المنافع او لدفع المضار، فيدخل فيها دفع الضروريات الخمسة التي هي: حفظ الدين، والنفس، والنسب، والمال، والعرض) ورفع الضرر الواقع يحصل بإلغاء القرار المتظلم منه، والقول بخلاف ذلك مخالفٌ للعدل، مانعٌ من رفع الظلم، وهو ما يُعد مخالفة صريحة للحقوق التي صانها الإسلام، وهو ما تقضي به أنظمة المملكة العربية السعودية وعلى رأسها النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ، فقد نص في مادته (١٨) بأن: لتكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يُعوض المالك تعويضاً عادلاً.

وترتيباً على كل ما سبق فإن الدائرة تنتهي إلى إلزام المدعى عليها إعادة التقدير لعقار المدعي على أن يكون التقدير عادلاً، ومستوفياً كافة عناصر التعويض.

(فلذلك)

حكمت الدائرة : بإلغاء قرار تقدير العقار رقم (١/٢٧٥) الصادر عن المدعى عليها (وزارة النقل) بتاريخ ١٤٣٣/٩/٩هـ المملوك لمورث المدعين/ ورثة صالح بن أحمد بارقبه بموجب الصك رقم (١١٤٣) وتاريخ ١٣٩٧/٨/٢٤هـ، وذلك لما هو موضح بالأسباب.

والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة
فوزان بن سفير العلياني	ياسر بن علي المطاوع	عبدالله بن جابر الزهراني	د.فيصل بن سعد العصيمي

حكم نهائي واجب النفاذ
إدارة الدعاوى والأحكام
الموظف المختص — رئيس قسم تسليم الأحكام
حرر في ٤ / ٦ / ١٤٣٤هـ



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٤٥٠/٦/ق لعام ١٤٣٣هـ	٦/١/٦٤ لعام ١٤٣٤هـ	١٣١٩/إس/إ/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ	١٧٤٠/ق لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٧/٢٤هـ

الموضوعات

نزع ملكية – التعويض العيني – التعويض بأرض بديلة.

مطالبة المدعي إلزام الجهة المدعى عليها باتخاذ إجراءات نزع ملكية أرضه لصالح مشروع درء أخطار السيول – قيام الجهة بحصر أرض المدعى ضمن الأراضي التي تقع في مجرى السيل واعتمادها للموقع واستلام المقاول للعمل والشروع فيه – رفض الجهة اتخاذ إجراءات نزع ملكية عقار المدعي وإصرارها على تعويضه بأرض بديلة مخالف للنظام الذي ألزمها بدفع التعويض العادل الفوري في حالة تنفيذها المرافق العامة في الأملاك الخاصة – مؤدى ذلك: إلزام الجهة باتخاذ إجراءات نزع ملكية عقار المدعي.

الأنظمة واللوائح

المواد (١)، (٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ.

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

بسم الله الرحمن الرحيم



الدائرة الإدارية الأولى

حكم رقم ٦/١/٦٤ لعام ١٤٣٤ هـ

في القضية رقم ٦/١٤٥٠/ق لعام ١٤٣٣هـ

المقامة من / أحمد بن صالح بن رخي الخابور

ضد / أمانة منطقة الجوف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله وصحبه وبعد:-

ففي يوم السبت ١٤٣٤/٥/١٨هـ عقدت الدائرة الإدارية الأولى بالمحكمة الإدارية بسكاكا جلستها بتشكيلها التالي:

د/متعب بن عايد العنزي	**القاضي بالمحكمة**	**رئيساً**
نايف بن الماشي العنزي	**القاضي بالمحكمة**	**عضواً**
عبدالله بن سبيل الرشيدي	**القاضي بالمحكمة**	**عضواً**

وبحضور/ هايل بن شطي الرويلي أميناً للسر

وقد اطلعت الدائرة على أوراق القضية المشار إليها أعلاه، وبعد سماع الدعوى والإجابة وبعد دراستها، وبعد المداولة أصدرت فيها الحكم التالي:-

(الوقائع)

تتلخص وقائع الدعوى في تقدم المدعي / أحمد بن صالح بن رخي الخابور سجل مدني رقم (١٠٤٤٢٩١٧٠٤) بعريضة دعوى، هذه المحكمة ضد / أمانة منطقة الجوف جاء فيها : أنه اشترى قطعتين بأحد المخططات بدومة الجندل ، وأنه تقدم بطلب رخصة بناء إلا أن المدعى عليها رفضت بحجة منع البناء في مجاري الشعب وبطون الأودية ، وأن المدعى عليها أرادت تعويضه بقطعة واحدة وبالقرعة العلنية وهذا أمر مجحف لأن قطعه تقع على شوارع ٣٠م . وختم المذكرة بطلب تعويضه بأكثر من قطعة وتعويضه عن مدة التأخير . فتم قيد العريضة قضية ، وأحيلت إلى هذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٣/١١/٢هـ فحددت لها جلسة بتاريخ ١٤٣٤/٢/٢هـ بموجب الخطاب رقم ١/٢٣/٤٧٦٢ وتاريخ ١٤٣٣/١١/٢٢هـ وأشعر بالموعد طرفا الدعوى والجهات ذات العلاقة . وفي الموعد حضر المدعي أصالة كما حضر ممثل الأمانة / موسى بن مرزوق المصبح وذكر المدعي أنه

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

قام بشراء قطعتي أرض بمخطط الأمير عبد الإله بدومة الجندل في عام ١٤٣١هـ ثم في عام نهاية عام ١٤٣٢هـ قامت البلدية بالإعلان للمواطنين الذين تقع أراضيهم في مجاري السيول بأن عليهم مراجعة البلدية وهو من ضمنهم وعند مراجعته الأمانة قرروا تعويضه عن كل أرض بأرض بديلة بنفس المخطط وبالقرعة وأنه يرفض هذا الإجراء ويطلب إلزام المدعى عليها بتقدير قيمة أرضه طبقاً للسعر العادل وتعويضه بقيمتها العادلة مادياً وهذه دعواه وطلب ممثل الأمانة مهلة لتقديم إجابته حيث لم تكتمل الأوراق. وفي جلسة ١٤٣٤/٣/١٤هـ قدم ممثل الأمانة مذكرة جوابية جاء فيها من حيث الشكل الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان حيث إن الأمانة قررت استبدال قطع الأراضي الواقعة في مجاري السيول حرصا على حياة المواطنين وتم إخطار المواطنين للسير في الإجراءات النظامية لإجراء القرعة العلنية بشأن القطع الجديدة ، والمدعي أقام الدعوى ومازالت قطعتي الأرض تحت يده ولم يصدر بشأنها أي قرار بنزع الملكية . وحيث نصت المادة السادسة من نظام نزع الملكية في فقرتها الثانية على أنه (يتخذ تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض ...) فكيف يتم التعويض قبل إتمام القرعة أو صدور قرار بنزع الملكية . ومن حيث الموضوع فإنه بناء على تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٨٧٥٧٣ وتاريخ ١٤٣٠/١٢/١٩هـ بشأن حصر الأودية ومجاريها وما يعترضها من مخططات ومباني وخطة لعلاجها ، فقد وقفت اللجنة على مخطط غرب دومة الجندل وتم حصر الأراضي التي تعترض مجرى السيول (سيل الدهمية) الذي يشكل خطراً على أصحاب القطع وعددها (٢٩) قطعة ، وتبين أنه لا توجد مباني أو منشآت عليها وأوصت اللجنة بسحب تلك القطع وتعويضهم عنها بقطع بديلة مماثلة لها في إحدى المخططات الجديدة ، وتم إرسال دعوات لأصحاب القطع لإجراء القرعة إلا أنه لم يراجع سوى (٥) مواطنين ليس من بينهم المدعي . وختم المذكرة بطلب عدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان ورفضها موضوعاً . وبتزويد المدعي بصورة منها طلب مهلة لتقديم إجابة . وفي جلسة ١٤٣٤/٤/٢٠هـ ذكر المدعي أن ما ورد في مذكرة المدعى عليها غير صحيح لأن المدعى عليها تريد أن تقوم بإنشاء مشروع لتحديد مجرى السيول وهذا المشروع يمر على ملكه والواجب على المدعى عليها في هذه الحالة اتخاذ إجراءات النزع طبقاً لما نص عليه نظام النزع ولذلك يؤكد على أنه

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

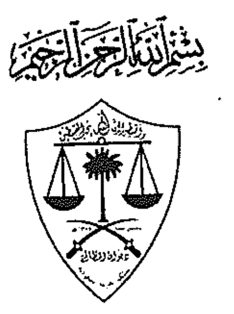
يطلب إلزام المدعى عليها باتخاذ إجراءات النزع طبقاً لنظام نزع الملكية ويحصر دعواه في هذا الطلب وهذا ما لديه ، فذكر ممثل الأمانة أنه لا علم له بوجود مشروع يمر على ملك المدعي ويطلب مهلة للتأكد من الجهة المختصة وتقديم إجابة . وفي جلسة ١٤٣٤/٥/١٨هـ قدم ممثل الأمانة مذكرة جاء فيها أن الموقع بدأ العمل فيه بمشروع درء أخطار السيول ومن ضمن أعماله حصر جوانب مجرى سيل الدهمية وترسية قاعه وجوانبه بالخرسانة فذكر المدعي أن أرضيه تعترضان هذا المشروع وهو مشروع معتمد في الميزانية لذا يؤكد على طلبه فسألت الدائرة ممثل المدعى عليها هل ما ورد في مذكرتهم المقدمة يعني أن مشروع درء أخطار السيول سيمر بأرضي المدعي فذكر أن ذلك صحيح وأن المشروع سيمر على الأرضين بعد ذلك قرر الطرفان الاكتفاء بما قدم وذكر . ثم قررت الدائرة الفصل في الدعوى .

(الأسباب)

حيث يهدف المدعي من هذه الدعوى إلى الحكم له بإلزام أمانة منطقة الجوف باتخاذ إجراءات نزع ملكية أرضيه المملوكتين له بالصك رقم ٩٥٣ وتاريخ ١٤٢٧/٦/١٥هـ والصك رقم ٢٣١ وتاريخ ١٤٢٨/٣/١٦هـ لصالح مشروع درء أخطار السيول بدومة الجندل رقم ٤/٠٠/٠٥/٠٠٣/٣٠/١٠/١٩ ،فإن حقيقة الدعوى هي طعن المدعي في قرار المدعى عليها المستمر برفض اتخاذ إجراءات نزع ملكية أرضي المدعي محل الدعوى ، وعليه فإن المحاكم الإدارية تختص ولائياً بنظر هذه الدعوى طبقا للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ والتي نصت على أنه : ((تختص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي : ... ب/دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن ... ويعد في حكم القرار الإداري رفض جهة الإدارة أو امتناعها عن اتخاذ قرار كان من الواجب عليها اتخاذه طبقا للأنظمة واللوائح)) . كما أن الدائرة تختص نوعيا بنظر هذه الدعوى طبقا لقرار معالي رئيس ديوان المظالم رقم (٢٤٢) لعام ١٤٣٢هـ ومكانيا طبقا للقرار رقم (٦٧) لعام ١٤٣٢هـ .

وعن قبول الدعوى ، فحيث الثابت أنه تم حصر أرضي المدعي من ضمن الأراضي التي تعترض سيل الدهمية طبقاً لمحضر اللجنة المؤرخ في ١٤٢١/٢/٣هـ ، والثابت أن اللجنة أوصت بتعويضهم

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

بأراضٍ بديلة في إحدى المخططات السكنية ، وحيث الثابت أنه بتاريخ ١٤٣٢/١٢/٣هـ دعت المدعى عليها المواطنين الذين تعترض أراضيهم مجرى السيل لاستكمال إجراءات منحهم ، وحيث ذكر المدعي أنه راجع المدعى عليها وقرروا تعويضه عن كل أرض بأرض بديلة بنفس المخطط وبالقرعة ، والثابت أن المدعي تقدم بهذه الدعوى لهذه المحكمة بتاريخ ١٤٣٣/١١/٢هـ ، وحيث إن الإدارة في مذكرتها لا تزال تصر على تعويضه بأرض بديلة وبالقرعة ، وترفض اتخاذ إجراءات نزع ملكية عقاريه ، وحيث إن الطعن على القرارات المستمرة مفتوحٌ لا يتقيد بمدة ما دام الإدارة ممتنعة ، وعليه فإن الدائرة تقبل الدعوى شكلاً وتنظرها موضوعاً . وعن الموضوع ، فحيث الثابت أن المدعي يملك القطعة رقم ١٥٠٣ بموجب الصك رقم ٩٥٣ وتاريخ ١٤٢٧/٦/١٥هـ والقطعة رقم ١٤٩٨ بموجب الصك رقم ٢٣١ وتاريخ ١٤٢٨/٣/١٦هـ بمخطط غرب دومة الجندل السكني آلتا إليه بالشراء ، وحيث الثابت أن بلدية دومة الجندل قامت بتشكيل لجنة لحصر الأودية ومجاريها وما يعترضها من مخططات ومباني وخطة معالجتها ، وحيث الثابت أن اللجنة قامت بحصر الأراضي التي تقع في مجرى سيل الدهمية بدومة الجندل وعددها (٢٩) قطعة من ضمنها قطعتي المدعي طبقاً لمحضرها المؤرخ في ١٤٣١/٢/٣هـ ، وحيث الثابت طبقاً لخطاب مدير بلدية دومة الجندل رقم ١١١٠/١٣٠٣/٢٢٦ وتاريخ ١٤٣٤/٥/١٣هـ بأن هذا الموقع اعتمد له مشروع درء أخطار السيول بدومة الجندل رقم ١٩/١٠/٣٠/٥٠٠٣/٠٥/٠٠/٤ والذي من ضمن أعماله حصر جوانب مجرى سيل الدهمية وتكسية قاعه وجوانبه تكسية خرسانية . وأن المقاول استلم الموقع وبدأ العمل بالفعل بتاريخ ١٤٣٤/٥/١هـ ، وحيث نصت المادة الأولى من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ على أنه : ((يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل ، بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع . ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية)) كما نصت المادة الرابعة من ذات النظام على أنه : ((... إذا تعذر ذلك – أي تنفيذ خطوط المرافق العامة في أملاك الدولة – وكان لابد من تنفيذ خطوط المرافق العامة

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر ، مع دفع تعويض عادل وفقاً لهذا النظام ...)) ، وحيث الثابت ما سبق وأن مشروع درء أخطار السيول بدومة الجندل مشروع معتمد يعترضه أملاك المدعي ، فإن الدائرة تنتهي إلى إلزام المدعى عليها باتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام نزع الملكية الصادر عام ١٤٢٤هـ لأجل نزع ملكية أرضي المدعي محل الدعوى لصالح المشروع . وهو ما تحكم به .

(فلهذه الأسباب)

حكمت الدائرة : بإلزام المدعى عليها / أمانة منطقة الجوف باتخاذ إجراءات نزع ملكية أرضي المدعي / أحمد بن صالح بن رخي الخابور المملوكتان له بالصك رقم ٩٥٣ وتاريخ ١٤٢٧/٦/١٥هـ والصك رقم ٢٣١ وتاريخ ١٤٢٨/٣/١٦هـ طبقاً لنظام نزع الملكية الصادر عام ١٤٢٤هـ . والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد .

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة
هايل الرويلي	عبدالله بن سبيل الرشيدي	نايف بن الماشي العنزي	د/متعب بن عايد العنزي

تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٦٦٨٦/٢/ق لعام ١٤٢٨هـ	١٨٩/د/٣/٢ لعام ١٤٣٣هـ	٢/١٣٠٦ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٣٠٧/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/١٢/١هـ

الموضوعات

نزع ملكية – التعويض العيني – منح أرض بديلة – إلزام جهة الإدارة بإصدار كروكي تنظيمي للعقار.

مطالبة المدعيين إلغاء قرار الجهة المدعى عليها السلبي بامتناعها عن إعطائهما كروكي تنظيمي على عقارهما المملوك لهما بصك شرعي ليتمكنا من التصرف فيه – استناد الجهة إلى الأمر السامي الذي يمنع المنح أو التنازل عن الأراضي الحكومية إلا ما كان صادراً بأمر من خادم الحرمين الشريفين بصفة شخصية – صدور صك ملكية المدعيين بناءً على الأمر السامي الصادر من نائب خادم الحرمين الشريفين القاضي بتعويض المدعيين عن المبالغ المستحقة لهما مقابل المساحات المنزوعة من صكوكهما لصالح مشروع عام وفقاً لنظام نزع الملكية الذي أجاز أن يكون التعويض عن العقار المنزوع ملكيته أرضاً إذا رضي المالك بذلك – مؤدى ذلك: إلزام الجهة المدعى عليها بإصدار الكروكي التنظيمي للعقار.

الأنظمة واللوائح

المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ .

المواد (٤)، (١٣) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

الأمر السامي رقم (٢/٣٣٣٥/ب) في ١٤٢٥/١٢/٤هـ.

الأمر السامي الصادر من نائب خادم الحرمين الشريفين رقم (١٤٩/س) في ١٤٢٨/٥/١٠هـ.

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

الحكم رقم ١٨٩ /إ / ٣ /٢ لعام ١٤٣٣هـ
في القضية الإدارية رقم ٢/٦٦٨٦/ق لعام١٤٢٨هـ
المقامة من/الأمير عبدالعزيز بن عبدالله بن عبدالعزيز
ومحمد بن وجيه حسن الشريتلي
ضد/ أمانة محافظة جدة

الحمد لله والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:
فإنه في يوم الأحد الموافق ١٠/ ١٤٣٣/٩هـ انعقدت الدائرة الإدارية الثالثة بمقر المحكمة الإدارية بجدة والمشكلة من:

القاضي/	أحمد بن عبدالكريم العثمان	رئيساً
القاضي/	عبدالمحسن بن عبدالعزيز الجليفي	عضواً
القاضي/	عبدالعزيز بن عبدالرحمن القضيبي	عضواً

وبحضور عبدالرحيم بن سليطين القريقري أميناً للسر ، وذلك للنظر في القضية المذكورة أعلاه ، والمحالة إلى الدائرة بتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٠هـ، بعد ورودها منقوضة بحكم محكمة الاستئناف رقم (٤٦٠/إ س/٦ لعام ١٤٣١هـ) والتي حضر للمرافعة فيها وكيل المدعيين : يوسف بن الأخضر القيم ، وحضر عن المدعى عليها : علي بن سعيد آل عايض المدونة بياناتهما بضبط الدعوى، وبعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة ؛ وبعد المداولة ، أصدرت الدائرة حكمها التالي:

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم للفصل فيها انه بتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢٨هـ تقدم وكيل المدعيين إلى هذه المحكمة بلائحة دعوى ذكر فيها أن موكليه يتظلمان من قرار المدعى عليها المتضمن امتناعها عن إعطائهما كروكياً تنظيمياً على أرضهما المملوكة لهما بالصك رقم (٢١٩٢) وتاريخ ١٤٢٨/٦/٢هـ ليتمكنا من التصرف فيها ، وأسند طلبه إلى أن المدعى عليها نزعت أرض موكليه المملوكة لهما بصكوك شرعية الواقعة بحي الخالدية وشارع التحلية وقدرت تعويضهما بمبلغ

خمسة وأربعين مليون ريال مقابل ما نزع من أرضهما بموجب محضر التقدير رقم (١٧) وتاريخ ١٤٢٧/٣/١٧هـ، ولم تقم الأمانة بصرف التعويض لهما مالياً ولم تعوضهما بأرض بديلة فتقدم موكلاه لنائب خادم الحرمين وطلباً منه إعطائهما أرضاً مقابل التعويض وفقاً للمادة الثالثة عشرة من نظام نزع الملكية، فصدر أمر ولي العهد رقم (١٤٩/ش) وتاريخ ١٤٢٨/٥/١٥هـ إلى كتابة عدل جدة بإصدار صك شرعي على أرض في جدة مقابل التعويض المعتمد في ذمة الأمانة ، واستناداً لذلك صدر صك التملك رقم (٢١٩٢) وتاريخ ١٤٢٨/٦/٢هـ من كتابة عدل جدة بتعويض المدعيين بأرض في جنوب جدة، وتم التهميش على الصكوك المنزوع ملكيتها منها لصالح أملاك الدولة، بعد ذلك تقدم المدعيان للأمانة بطلب كروكي تنظيمي على تلك الأرض وقيد طلبهما لديها برقم (٢٨١٠٦٦٢١) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١٢هـ وامتنعت عن إعطائهما الكروكي المطلوب محتجة بالأمر السامي رقم (٢/٣٣٣٥/ب) في ١٤٢٥/١٢/٤هـ الذي يمنع المنح أو التنازل عن الأراضي الحكومية إلا ما كان صادراً بأمر من خادم الحرمين الشريفين، وأوضح وكيل المدعيين أن صك موكليه لم يصدر بناءً على منح أو تنازل ولكن مقابل تعويض مستحق للمدعيين في ذمة المدعى عليها وفقاً للمادة الثالثة عشرة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم رقم (م/ ١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ والتي أجازت أخذ أرض بديلة مقابل التعويض المستحق، كما أن الأرض التي عوض المدعيان بها وصدر لها الصك الشرعي سالف الذكر خالية من الملكيات الحكومية والخاصة وخالية من الشوائب وتبعد عن مدينة جدة أكثر من مائة كيلو متر ، واختتم لائحته بطلب إلزام المدعى عليها بمنح موكليه كروكياً تنظيمياً والسماح لهما بالتصرف في أرضهما.

وبإحالة القضية للدائرة نظرتها على النحو المبين بدفتر الضبط وبسؤال وكيل المدعيين عن دعواه أجاب أنها وفقاً لما هو موضح في لائحة الدعوى، وبطلب الجواب من ممثل المدعى عليها قدم مذكرة جاء فيها أن سبب امتناع الأمانة عن إصدار الكروكي التنظيمي للموقع المملوك للمدعيين بالصك رقم (٢١٩٢) وتاريخ ١٤٢٨/٦/٢هـ هو الأمر السامي رقم (٢/٣٢٥) وتاريخ ١٤٢٣/٦/٥هـ والأمر السامي رقم (٢/٣٣٣٥/ب) في ١٤٢٥/١٢/٤هـ الذي يمنع المنح أو التنازل عن الأراضي الحكومية إلا ما كان صادراً بأمر من خادم الحرمين الشريفين رئيس مجلس الوزراء شخصياً ، وتعد الأرض الممنوحة

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

للمدعيين مشمولة بما جاء في هذين الأمرين وأرفق صورة من تعميم وزير الشئون البلدية والقروية رقم (٧٨٥٠٠) وتاريخ ١٤٢٨/١٢/١٢هـ الموجة للمدعى عليها والمشتمل على مضمون الأمرين الساميين، وبجلسة لاحقة قدم وكيل المدعيين مذكرة جوابية أوضح فيها أن الأمرين المشار إليهما في دفاع ممثل المدعى عليها لا ينطبقان على موضوع هذه الدعوى لأن موكليه حصلاً على الأرض مقابل تعويض مستحق عما نزع من ملكهما ولم تكن منحاً أو تنازلاً بدون مقابل وهناك فرق كبير بين الحالتين، وأكد أن الأرض مدار النزاع ليست حكومية وليست مملوكة لأحد ولا تتعارض مع خطط الأمانة المستقبلية، وأن إجراءات تقدير تعويض المدعيين كانت موافقة للمادة السابعة من نظام نزع الملكية وختم بطلب الحكم على المدعى عليها بإصدار الكروكي التنظيمي المطلوب.

وبجلسة لاحقة قدم ممثل المدعى عليها مذكرة دفاع أوضح فيها أن الأرض مدار النزاع التي تم إفراغها للمدعيين لم يتم تقديرها من قبل لجنة التقدير وفقاً لما نص عليه النظام رغم استناد كاتب العدل على المادة الثالثة عشرة مما يستلزم تقدير العقار المعوض به، وللتأكد من عائديه الأرض وخلوها من الشوائب أرسلت الأمانة الخطاب رقم (٢٨١٠٦٦٢١) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١٢هـ لوزير الشئون البلدية والقروية للتوجيه حيال ذلك الأمر، كما أن الأمانة كتبت لرئاسة كتابة العدل الخطاب رقم (٢٨٠٧٩٥٩) في ١٤٢٨/٨/٢٥هـ للحصول على الأمر السامي والكروكيات المرفقة ولم يصل الرد، والأمانة لم ترفض طلب المدعيين ولكن رفعت لمرجعها لأخذ الرأي، وختم بطلب رفض الدعوى، وبجلسة لاحقة قدم وكيل المدعيين مذكرة أوضح فيها أن نظام نزع الملكية ليس به نص يلزم بتقدير قيمة الأرض المعوض بها وأن أمر ولي العهد قد حدد أطوال وحدود ومساحة الأرض (١٨) مليون متر مربع وقدم صورة من أمر ولي العهد، وعن خطاب المدعى عليها لكاتب العدل ذكر انه قد ورد للأمانة الرد بموجب خطاب كاتب العدل رقم (٥٢٣٢) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١١هـ وأرفق صورته، وبجلسة ١٤٣٠/٦/٢٢هـ سألت الدائرة ممثل المدعى عليها عن خطاب الأمانة المرسل لوزارة الشئون البلدية بتاريخ ١٤٢٨/١٠/١٢هـ بشأن طلب المدعى فأجاب أنه لم يرد من الوزارة رد بهذا الشأن، كما طلبت منه الدائرة صورة من فحص الملكيات بالأمانة يبين موقع الأرض ومن رصدت باسمه فذكر أن ذلك يحتاج إلى فرص ممغنط منزل عليه إحداثيات الموقع ليتمكن من إحضار المصور الجوي المطلوب،

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

فاستعد وكيل المدعين بتزويد ممثل الأمانة بالقرص الممغنط كما سلمه في الجلسة صورة المصور الجوي للأرض، كما طلبت الدائرة من ممثل الأمانة بيان الملكيات السابقة على الموقع وتاريخ تلك الملكيات، وإحضار صورة من التعليمات والأنظمة المتبعة لدى الأمانة في تسجيل الصكوك واشتراطات إصدار الكروكي التنظيمي فاستعد بذلك، وبجلسة ١٤٣٠/٧/٢٥هـ قدم وكيل المدعين مذكرة جاء فيها أنه بناءً على توجيه الدائرة تسلم ممثل المدعى عليها قرصاً ممغنطاً منزل عليه إحداثيات الموقع ليتمكن من إحضار ما طلبته منه الدائرة في عدة جلسات سابقة وتأخر البت في الدعوى بسببه مما ألحق بالمدعين ضرراً بالغاً، وقد صدر التوجيه الكريم من خادم الحرمين الشريفين باعتماد جميع الصكوك التي صدرت بأمر من صاحب السمو الملكي ولي العهد وذلك حسب تعميم معالي وزير العدل رقم (١٣/ت/٣٦٩٩) وتاريخ ١٤٣٠/٧/١٨هـ، وطلب وكيل المدعين إلزام المدعى عليها بإصدار كروكي تنظيمي على أرض المدعين المملوكة لهما بالصك رقم (٢١٩١) وتاريخ ١٤٢٨/٦/١٢هـ وتمكينهما من الاستفادة من أرضهما، وفي ذات الجلسة قدم ممثل الأمانة صورة من خطاب إدارة فحص الملكيات رقم (٣٠٠٠٠٧٦١٨٢) وتاريخ ١٤٣٠/٧/٢٢هـ الموجه للإدارة القانونية بالأمانة ونصه : "إشارة إلى خطابكم رقم (٣٠٠٠٠٧٦١٨٢) في ١٤٣٠/٦/٢٧هـ بخصوص القضية المقامة من الأمير عبد العزيز بن عبد الله بن عبد العزيز آل سعود ومحمد وجيه الشربتلي ضد الأمانة بطلب المدعين كروكياً تنظيمياً للموقع المملوك لهما بموجب الصك رقم (٢١٩١) في ١٤٢٨/٦/٢هـ وطلبكم الإفادة عما إذا تم رصد الموقع باسم المذكورين من عدمه وهل هناك تداخل على الموقع عليه نفيدكم بالآتي : سبق أن وردنا خطابكم رقم (٣٠٠٠٠٣٩٥٣٠) في ١٤٣٠/٣/٢٧هـ بشأن الإفادة عن الصك رقم (٢١٩١) في ١٤٢٨/٦/٢هـ العائد للمذكورين تعويضاً عن الصك رقم (١٠٠٩٦) في ١٤٢٦/١٢/٢٤هـ والصك رقم (١٠٠٩) في ١٤٢٦/٤/١٥هـ والصك رقم (١٠١٠) في ١٤٢٦/١٢/٤هـ وحيث ورد خطاب كتابة عدل جدة رقم (٥٢٣٢) في ١٤٢٨/١٠/١١هـ بأنه قد جرى الشرح على الصكوك المذكورة بالانتقال لجهة أملاك الدولة (منفعة الأمانة)، وفي حال مراجعة مندوب الأمانة سوف تسلم له جميع الصكوك، وبناءً عليه تمت مخاطبة إدارة الممتلكات بخطابنا رقم (٣٠٠٠٠٥٣٩٥٣٠) في ١٤٣٠/٤/١٩هـ بحكم الاختصاص".

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

كما أن الموقع يقع جنوب جدة على طريق الليث ومرصود لدينا باسم المذكورين بالصك رقم (٢١٩١) في ١٤٢٨/٦/٢هـ ومرفق صورة من نظم المعلومات الجغرافية توضح الموقع ولا يوجد تداخل مع الغير، كما قدم ممثل الأمانة صورة من المصور الجوي للموقع وصور من إجراءات استخراج وتنظيم الكروكي التنظيمي واكتفى الطرفان بذلك مؤكداً وكيل المدعيين على طلبه إلزام المدعى عليها بمنح موكليه الكروكي التنظيمي المطلوب، وطلب ممثل المدعى عليها رفض الدعوى ، فأصدرت الدائرة حكمها رقم (١٤٣/د/إ/١١) لعام ١٤٣٠هـ القاضي : بإلزام المدعى عليها بإصدار كروكي تنظيمي للأرض محل الدعوى ، فاعترضت عليه المدعى عليها ، فتم إحالة أوراق القضية إلى محكمة الاستئناف ـ الدائرة السادسة ـ فأصدرت حكمها رقم (٤٦٠/إ س / ٦) لعام ١٤٣١هـ المنتهي : إلى نقض حكم الدائرة وإعادة أوراق القضية إليها ، وفي سبيل نظرها تم فتح باب المرافعة فيها بتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٥هـ ، وطلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها رد وزارة الشئون البلدية والقروية ، وبجلسة يوم الأحد الموافق ١٤٣٣/٥/١٦هـ قدم ممثل المدعى عليها صورة من مخاطبات داخلية لم تخرج في مضمونها عما تم تقديمه سابقاً ، ثم قرر الأطراف الاكتفاء بما تم تقديمه.

وبجلسة يوم الأحد ١٤٣٣/٧/٦هـ تبين عدم حضور المدعي أو من يمثله شرعاً فتم شطب الدعوى للمرة الأولى، ثم أعيد فتح باب المرافعة فيها ، وبجلسة يوم الأحد ١٤٣٣/٩/١٠هـ سألت الدائرة ممثل المدعى عليها هل وردت معاملة المدعيين من الوزارة فأجاب بالنفي، فرفعت الجلسة للمداولة ، ثم أصدرت الدائرة حكمها مبنياً على ما يلي :

الأسباب

حيث إن المدعيين يتظلمان من امتناع المدعى عليها عن منحهما كروكياً تنظيمياً والسماح لهما بالتصرف في أرضهما ، الأمر الذي تعد معه الدعوى طعناً على قرار إداري سلبي وتختص المحاكم الإدارية بنظرها استناداً إلى المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، كما تدخل في اختصاص الدائرة النوعي وفقاً لقرار رئيس الديوان رقم (٢٤٢) لعام ١٤٣٢هـ، واختصاصها المكاني وفقاً لقرار مجلس القضاء الإداري في البند (ثانياً) من محضر جلسته رقم (٤) وتاريخ ١٤٣٢/٧/٥هـ .

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

وعن قبول الدعوى شكلاً فإن امتناع المدعى عليها عن منح المدعيين الكروكي التنظيمي يعد من القرارات السلبية مستمرة الأثر والتي استقر قضاء المحاكم الإدارية على أنها لا تتحصن بفوات مواعيد الطعن عليها، وقد تقدم المدعيان للمدعى عليها متظلمين من عدم منحهما الكروكي وقيد طلبهما لديها برقم (٢٨١٠٦٦٢١) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١٢هـ وبذلك تكون دعواهما مقبولة شكلاً.

أما عن موضوع الدعوى فالثابت من أوراقها أن وكيل المدعيين يطلب إلغاء قرار المدعى عليها السلبي المتضمن الامتناع عن إعطاء موكليه كروكياً تنظيمياً والسماح لهما بالتصرف في أرضهما، وعليه فإن إلغاء القرار الإداري يتم وفق شروط حددها نظام المرافعات أمام ديوان المظالم فنص في المادة الثالثة عشرة الفقرة (ب) على شروط يجب أن تتوافر في دعوى إلغاء القرار الإداري " متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص أو وجود عيب في الشكل أو عيب في السبب أو مخالفة النظم واللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها أو إساءة استعمال السلطة"، وعلى ذلك يجب البحث في مدى ملائمة امتناع المدعى عليها للقواعد النظامية المشروعة وصحة الإجراءات التي اتبعتها، وحيث إن الأرض موضوع الدعوى مملوكة للمدعيين بموجب الصك رقم (٢١٩٢) وتاريخ ١٤٢٨/٦/٢هـ وقد فرضت الأحكام الشرعية والنظامية حماية على صكوك التملك فلا يجوز المساس بها متى صدرت مستكملة إجراءاتها النظامية والشرعية فإنه لا يجوز شرعاً ولا نظاماً أن تعطل أو أن يجتزأ من الملكية الخاصة وذلك لأن احترام الملكية الفردية يعد من قواعد الأحكام المعلومة من الدين بالضرورة وحفظ المال من مقاصد الشريعة الخمس التي تواردت النصوص من الكتاب والسنة بصونها ورعايتها، وقد نصت المادة الثامنة عشرة من النظام الأساسي للحكم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ على أن " الدولة تكفل حرية التملك الخاصة وحرمتها ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعوض المالك تعويضاً عادلاً"، وقد صدر بذلك نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ وقررت نصوص هذا النظام قواعد وإجراءات صون الملكية الفردية في حالة تعارضها مع المنفعة العامة ومن هذا ما نصت عليه المادة الثالثة عشرة : "يجوز أن يكون التعويض عن العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة أو جزء منه أرضاً إذا رضي المالك بذلك ، " وإن الدائرة وهي تستهدي





المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

بتلك النصوص والقواعد للنظر في طلب المدعيين فإنها تستحضر أن مهمتها مراقبة القرار من جهة اختصاص مصدره وشكله ومدى اتفاقه مع صحيح أحكام النظام واللوائح أو مخالفته للنظام وتفسيره والخطأ فيه، والتحقق من عدم إساءة استعمال السلطة أو التعسف فيها، وبتطبيق تلك النصوص والمبادئ على واقع الدعوى نجد أن المدعيين يملكان الأرض محل النزاع بموجب صك شرعي له حرمته وليس هناك ما يؤثر على صحته وحجيته، وقد أكد ذلك الخطاب رقم (٥٢٣٢) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١١هـ الصادر من كتابة العدل للمدعى عليها والمتضمن أن الصك الشرعي – سند ملكية المدعيين – صدر بناءً على الأمر السامي الصادر من نائب خادم الحرمين الشريفين رقم (١٤٩/س) في ١٤٢٨/٥/١٠هـ القاضي بتعويض المدعيين عن المبالغ المستحقة لهما في وزارة المالية مقابل المساحات المنزوعة من صكوكهما لصالح الشوارع الرئيسية في محافظة جدة، وإنه قد جرى الشرح على الصكوك المنزوع ملكيتها بالانتقال لأملاك الدولة ، وفي حالة مراجعة مندوب الأمانة سوف تسلم له جميع الصكوك، وأن صك المدعيين ساري المفعول ولا يوجد على سجله ما يؤثر عليه، وتشير الدائرة إلى أن شرح كاتب العدل بالتهميش على الصكوك المنزوعة تم تطبيقاً للمادة الرابعة من نظام نزع الملكية التي نصت على وجوب التهميش على صكوك الملكيات وسجلاتها الموجودة فيها، وعلى ذلك فإن امتناع المدعى عليها عن إعطاء المدعيين كروكياً تنظيمياً على أرض يملكانها بموجب صك شرعي صادر من جهة مختصة بإصداره يعد إضراراً بهما، ولا شك أن الإضرار بالأفراد بفعل تصرفات الإدارة دون إزالة هذا الضرر ظلم تنهى عنه الشريعة الإسلامية، كما أن صون الملكية الفردية لا تقتصر على نزعها بالكامل فحسب وإنما تمتد إلى صونها من أي إجراء أو قرار من شأنه الحد من هذه الملكية أو المساس بها أو بجزء منها، مما تخلص معه الدائرة إلى أن امتناع المدعى عليها عن إعطاء المدعين الكروكي التنظيمي (والذي يترتب عليه منعهما من التصرف في أرضهم) يعد حداً للملكية دون مبرر شرعي أو نظامي وليس له ما يؤيده من واقع أو مصلحة معتبرة، كما تشير الدائرة إلى ما ورد بصورة خطاب إدارة فحص الكليات المقدمة من ممثل المدعى عليها بجلسة ١٤٣٠/٧/٢٥هـ بأن كاتب عدل جدة قد خاطب الأمانة برقم (٥٢٣٢) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١١هـ بأنه قد جرى الشرح والتهميش على صكوك المدعيين بالانتقال إلى جهة أملاك الدولة (منفعة الأمانة) وعند مراجعة

مندوبها ستسلم له جميع الصكوك، كما ورد أيضاً بخطاب إدارة فحص الملكيات بأن الموقع في جنوب جدة على طريق الليث وقد رصد بفحص الملكيات باسم المدعين وبموجب الصك الصادر لهما برقم (٢١٩١) وتاريخ ١٤٢٨/٦/١٢هـ، كما قدم صورة من نظم المعلومات الجغرافية التي توضح موقع الأرض وتبين عدم التداخل مع الغير، وصورة من ضوابط إجراءات استخراج الكروكي التنظيمي، وبعد دراسة الدائرة لما قدمه ممثل المدعى عليها تبين أنها ماضية في الطريق السليم لمنح المدعين الكروكي المطلوب وليس لديها مستند نظامي يمنعها من إصداره إلا أنها لم تفعل، كما أنه بدراسة صك المدعين محل الدعوى تبين أنه صدر لهما بناءً على أمر ولي العهد باستخراجه لهما على أرض تكون تعويضاً لهما عن المبلغ المستحق لهما في ذمة الأمانة عما انتزعته من ملكهما لصالح شوارع رئيسه في قلب جدة وقدر لهما التعويض عنها من قبل اللجنة المختصة بمبلغ خمسة وأربعين مليوناً ولم يصرف لهما، فأمر ولي العهد بإصدار صك لهما على هذه الأرض كتعويض لهما عن ذلك المبلغ والتهميش بذلك على صكوكهما التي نزعت بنقلها لأملاك الدولة (منفعة الأمانة)، وبذلك يظهر جلياً بأن إصدار صك للمدعين على هذه الأرض لم يكن من قبيل المنح أو التنازل دون مقابل وإنما هو تعويض لهما عن مبلغ استقر شرعاً ونظاماً في ذمة الأمانة، وفضلاً عن ذلك كله فقد أصدر خادم الحرمين الشريفين توجيهه الكريم باعتماد جميع الصكوك التي صدرت بناءً على أمر من صاحب السمو الملكي ولي العهد وصدر بذلك تعميم وزير العدل رقم ١٣/ت/٣٦٩٩ وتاريخ ١٤٣٠/٧/١٨هـ الموجه لكتابات العدل، و تشير الدائرة إلى أن المدعى عليها إن كانت ترى عدم صحة تملك المدعين للأرض محل الدعوى فإن المنظم جعل للاعتراض على الصكوك الشرعية سبلاً أخرى غير ما اتخذته في مواجهة المدعين كان عليها سلوكها لاستظهار الحق الذي تدعيه .

وتلتفت الدائرة عما ورد بدفاع المدعى عليها بأن قيمة الأرض التي عوض بها المدعيان لم يتم تقدير قيمتها من قبل لجنة التقدير إذ ليس لهذا الدفع سند نظامي، مما تنتهي معه الدائرة إلى إلزام المدعى عليها بإصدار الكروكي التنظيمي المطلوب في الدعوى، ولا ينال من ذلك ما قد يرد من أنه كان على الدائرة التريث في إصدار الحكم حتى تبدي الوزارة رأيها موضوع أو تطلب ذلك من الوزارة مباشرة، حيث إن المدعى عليها تعمل تحت مظلة الوزارة وقد خاطبت الوزارة بخطاب أمين محافظة







المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

جدة رقم (٢٨١٠٦٦٢١) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١٢هـ اي منذ اكثر من أربع سنوات وأحد عشر شهراً، وهي مدة طويلة ولم يتم الرد عليه مما يعد معه ذلك امتناعاً من جهة الوزارة ورفضاً للموضوع.

لذلك ولكل ما تقدم :

بإلزام المدعى عليها امانة محافظة جدة بإصدار كروكي تنظيمي للأرض المملوكة للأمير عبدالعزيز بن عبدالله بن عبدالعزيز و لمحمد بن وجيه حسن شربتلي بالصك رقم (٢١٩٢) وتاريخ ١٤٢٨/٦/٢هـ ؛ لما هو مبين بالأسباب .

والله الموفق ، وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة
عبدالرحيم سليمان القريقري	عبدالعزيز بن عبدالرحمن القضيبي	عبدالمحسن بن عبدالعزيز الجليفي	أحمد بن عبدالكريم العثمان

ديوان المظالم ـ المحكمة الادارية بجدة
الدائرة الادارية الثالثة

حكم نهائي واجب النفاذ

إدارة الدعاوى والأحكام

الموظف المختص — رئيس قسم تسليم الأحكام

حرر في / / ١٤٣٤هـ



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٢/٨٥٤٨/ق لعام ١٤٣٣هـ	٢/٢/إ/٤٢ لعام ١٤٣٤هـ	٣/٢٩٠ لعام ١٤٣٤هـ	٢/١١٧٦/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٥/١٩هـ

الموضوعات

نزع ملكية – تأخر صرف التعويض – المنع من الانتفاع في الملك – وجوب الالتزام بصرف التعويض خلال سنتين من تاريخ قرار النزع – المنازعات الإدارية الأخرى.

مطالبة المدعي إلزام الجهة المدعى عليها بتسليمه مبلغ التعويض المقدر له عن نزع عقاره – إقرار الجهة بنزع عقار المدعي وبأن تأخر صرف التعويض بسبب لجان التعويض وعدم وجود مخصصات مالية – أوجب نظام نزع الملكية صرف التعويض عن العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العلامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة في إجراءات النزع – تأخر الجهة في صرف التعويض للمدعي عن الميعاد النظامي المشار إليه – مؤدى ذلك: إلزامها بدفع التعويض المستحق للمدعي.

الأنظمة واللوائح

المادتان (١)، (١٨) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

بسم الله الرحمن الرحيم



المحكمة الإدارية بجدة
الدائرة الإدارية الثانية

الحكم رقـم ٤٢/إ/٢/٢/١٤٣٤هـ
في القضية رقم ٢/٨٥٤٨/ق لعام ١٤٣٣هـ
المقامة من/ عبيد بن عبدالله بن عتقه الجهني
ضـد/ وزارة النقل

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :-

فإنه في يوم الثلاثاء ٣/٣/ ١٤٣٤هـ انعقدت بمقر المحكمة الإدارية بجدة الدائرة الإدارية الثانية والمشكلة من :-

القاضي/	**د/هاشم بن علي الشهري**	**رئيساً**
القاضي/	**عبدالله بن سليمان الوابل**	**عضواً**
القاضي/	**فهد بن علي بن مطـرود**	**عضـوا**

وبحضور/أحمد بن صالح الغامدي أميناً للسر والتي حضر فيها للمرافعة المدعي أصالة وعن المدعى عليها ممثلها سعيد بن صقر العمري وبعد الدراسة والمداولة أصدرت الدائرة في القضية حكمها التالي :

(الوقائـــع)

تتحصل وقائع هذه الدعوى في أنه بتاريخ ١٤٣٣/١٠/٢٣هـ تقدم المدعي بدعواه المتضمنة أنه تم نزع ملكية أرضه الواقعة في مخطط البستان لصالح مشروع قطار الحرمين وهو معترض على التثمين ويطلب إعادة التثمين لكون أرضه تقع على شارع تجاري وصرف مستحقاته المالية فوراً وإذا لم يتم صرف التعويض فيطلب إيجار الأرض لأنه تم تأخيره عن البناء من ثلاث سنوات ولم يتقدم المشروع ولم يستلم قيمة أرضه ليبني له سكناً هو وأسرته وبقيد دعواه قضية وإحالتها لهذه الدائرة باشرت نظرها على النحو المبين بمحاضر ضبط القضية.

فبجلسة ١٤٣٣/١٢/١٨هـ ذكر المدعي أن المدعى عليها نزعت أرضه المملوكة له بالصك رقم ١١٩٧ وتاريخ ١٤٢٩/٢/٢٣هـ في حي البستان لصالح قطار الحرمين بمبلغ وقدره مليونان ومائتا ألف ريال وهذا أقل من سعر السوق لكون أرضه على شارع تجاري وطلب إلغاء قرار التقدير لوجود إجحاف فيه فسألته الدائرة عن تاريخ إبلاغه بالتقدير فذكر أنه كان قبل رفع الدعوى مباشرة فطلبت منه الدائرة تقديم ثلاثة تقديرات للعقار فاستعد بذلك.

وبجلسة ١٤٣٤/٢/٣٠هـ كرر المدعي ما ورد بدعواه من طلب إلغاء القرار الصادر بتقدير أرضه المشمولة بالصك رقم ١١٩٧ وتاريخ ١٤٢٩/٢/٢٣هـ بمبلغ مليونين ومائتي ألف ريال وقدم ممثل المدعى عليها مذكرة جوابية من صفحتين أرفق بها خمس لفات تسلم المدعي صورة منها وذكر

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم



المحكمة الإدارية بجدة
الدائرة الإدارية الثانية

أنه يطلب أجلاً للرد عليها وذكر المدعي أنه وافق على تقدير اللجنة ويحصر دعواه في طلبت تسليمه المبلغ الذي قدرته المدعى عليها وبسؤال ممثل المدعى عليها الجواب ذكر أن أي عقار تم نزع ملكيته وانتهت إجراءاته فإنه سيتم إصدار الشيك الخاص به وسيرجع لمرجعه للتأكد من ذلك، وقد جاء في مذكرة المدعى عليها أن عقار المدعي من ضمن العقارات المتداخلة مع مشروع قطار الحرمين السريع وقد تم نزع عقاره وتقدير سعر المترب ـ (٣٦٠٠)ريال وبمبلغ إجمالي قدره (٢.٢٠٥.٩٣٦.٠٠)ريال وقد أسست الوزارة لتحديد هذا السعر بعد الوقوف على الطبيعة وتحري الأسعار السائدة في المنطقة وبموافقة جميع أعضاء لجنة التقدير ومن ضمنها أعضاء الغرفة التجارية ولم يقدم أي دليل على مخالفة اللجنة للأسعار السائدة في المنطقة وقت وقوف اللجنة وعليه فدعواه مرسله وأما طلبه التعويض بأجرة المثل فإن عليه التقدم للوزارة للمطالبة بذلك تطبيقاً لنصوص نظام نزع الملكية وطلبت المدعى عليها رفض الدعوى.

وبجلسة اليوم قدم ممثل المدعى عليها مذكرة من صفحة واحدة تسلم المدعي صورة منها وذكر أنه يطلب تسليمه المبلغ الذي قدرته المدعى عليها وقد أضاف بأنه تظلم للمدعى عليها بالبرقية رقم ١/١٤٢٠ وتاريخ ١٤٣٤/٣/١هـ وقد جاء نص مذكرة المدعى عليها أن الوزارة بعد صدور قرار الوزير شكلت لجان التقدير لتقدير العقارات المنزوعة لصالح المشروع وأنهت اللجان أعمالها في أوقات متفاوتة ولكبر المشروع يتم الرفع لوزارة النقل والتي بدورها ترفع بطلب مخصصات مالية من وزارة المالية وفور توفر المخصصات يتم صرف التعويض وعليه فإن التأخر في صرف التعويض يعود لأعمال اللجان وعدم وجود مخصصات مالية وطلبت المدعى عليها رفض الدعوى

(الأسـبـاب)

وحيث حصر المدعي دعواه في طلب تسليمه المبلغ الذي قدرته المدعى عليها له عن نزع عقاره المشمول بالصك رقم ١١٩٧٠ وتاريخ ١٤٢٩/٢/٢٣هـ الصادر عن كتابة عدل الأولى بجدة فإن الدعوى تدخل في اختصاص المحاكم الإدارية بديوان المظالم وفقاً لنص المادة (١٣/و) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٧٨ وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ كما تدخل الدعوى تبعاً لذلك في اختصاص الدائرة المكاني وفقاً لقرار رئيس ديوان المظالم رقم ١٢٨ لعام ١٤٣٢هـ.

وعن موضوع الدعوى وحيث الثابت أن ا لمدعى عليها قد أقرت بنزع عقار المدعي لصالح مشروع قطار الحرمين وقدرت سعر المتر المربع بـ (٣٦٠٠ريال) وبمبلغ إجمالي قدره (٢.٢٠٥.٩٣٦)ريال وفقاً لمحضر التقدير المؤرخ في ١٤٣٣/٧/٧هـ وذكرت أن اللجان انتهت أعمالها في موضوع العقارات بأوقات متفاوتة لكبر المشروع ورفع التقدير لوزارة النقل والتي بدورها طلبت مخصصات مالية من وزارة المالية وأنه فور توفر المخصصات سيتم صرف التعويض وأن تأخر الصرف

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

المحكمة الإدارية بجدة
الدائرة الإدارية الثانية

بسبب أعمال لجان التعويض وعدم وجود مخصصات ماليه ، وحيث إن نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العام ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ قد نص في مادته الأولى على أنه (يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية) كما نصت المادة الثامنة عشرة من ذات النظام على (يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة في إجراءات نزع الملكية فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير إلا إذا كان تأخر صرف التعويض بسبب يعود إليه) وحيث الثابت من الأوراق أن المدعى عليها قد أصدرت قرار نزع الملكية رقم ٨٣/٠١ وتاريخ ٨/٩/١٤٣٠هـ ولم يتم الوقوف على العقار لتقديره إلا بتاريخ ٧/٧/١٤٣٣هـ بعد أكثر من سنتين والنص صريح في إلزام الجهة بصرف التعويض خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية مما تخلص معه الدائرة إلى إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ التعويض المقدر له عن عقاره المنزوع ويكون طلبه جاء متفقاً مع صحيح أحكام النظام وبه تقضي الدائرة.

(ولكل ما تقدم)

حكمت الدائرة : بإلزام وزارة النقل بأن تدفع لعيد بن عبدالله الجهني مبلغ التعويض المقدر له عن عقاره المنزوع وقدره مليونان ومائتان وخمسة آلاف وتسعمائة وستة وثلاثون (٢,٢٠٥,٩٣٦) ريالا.

والله الموفق ، ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ، ، ،

عضو	عضو	رئيس الدائرة
فهد بن علي بن مطرود	عبدالله بن سليمان الوابل	د/هاشم بن علي الشهري

أمين سر الدائرة

أحمد بن صالح الغامدي



محكمة الاستئناف الإدارية بجدة
إدارة التدقيق والأحكام
تأيد هذا الحكم من الدائرة ٣د بحكمها رقم ٩٠ وتاريخ ١٩/٥/١٤٣٤هـ
وأصبح نهائياً واجب النفاذ.
التاريخ ٦/٦/١٤٣٤هـ
الموظف المختص
الاسم : [illegible]
التوقيع
رئيس قسم تسليم الأحكام
الاسم : [illegible]
التوقيع



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٢/٢/١٣٨٧/ق لعام ١٤٣٠هـ	٤٥/إ/٢/٢/ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٦٦٨ لعام ١٤٣٤هـ	١٢٢٩/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٦/٢٥هـ

الموضوعات

نزع ملكية – تأخر صرف التعويض – تقدير أجرة المثل – المنع من الانتفاع في الملك – تسبب المالك في تأخير الصرف لبعض المدة.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليهما بأن يدفعا له أجرة المثل لعقاره المنزوع تعويضاً عن مدة تضرره من تأخرهما في صرف التعويض عن نزع عقاره ومنعه من الانتفاع به من تاريخ قطع التيار الكهربائي في ١٤٢٩/٣/١هـ حتى استلام التعويض في ١٤٢٩/١٢/١هـ – افترض المنظم وقوع ضرر فعلي متحقق بمالك العقار المنزوع عند إخلائه أو منعه من الانتفاع به قبل تسليمه التعويض وألزم ترتيباً على الجهة النازعة بتعويض المالك بأجرة المثل عن المدة من الإخلاء أو المنع وحتى صرف التعويض، ما لم يكن تأخر الصرف بسبب يعود إلى المالك نفسه – واقع الدعوى أن المدعي تسبب في تأخير صرف التعويض له حتى ١٤٢٩/٧/١٩هـ لعدم استكمال مستندات معاملته، ما يعني عدم استحقاقه للتعويض خلال هذه فترة – المدعى عليهما تأخرا في صرف التعويض من ١٤٢٩/٧/١٩هـ حتى ١٤٢٩/١٢/١هـ طبقاً لتقدير اللجنة النظامية – مؤدى ذلك: إلغاء قرار المدعى عليهما السلبي بالامتناع عن تعويض المدعي بأجرة المثل عن المدة من ١٤٢٩/٧/١٩هـ حتى ١٤٢٩/١٢/١هـ، ورفض ما عدا ذلك.

الأنظمة واللوائح

المادة (١٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ.

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

الحكم رقم ٤٥/إ/٢/٢/ ١٤٣٤هـ

في القضية رقم ١٣٨٧/٢/ق لعام ١٤٣٠هـ

المقامة من/ فايز بن جميل بن أحمد زقزوق

ضد/ أمانة العاصمة المقدسة ولجنة تطوير الساحات الشمالية

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :ـ

ففي هذا اليوم الثلاثاء ٣/٣/ ١٤٣٤هـ و بمقر المحكمة الإدارية بجدة، انعقدت الدائرة الإدارية الثانية والمشكلة من :ـ

القاضي/د/هاشم بن علي الشهري	**رئيساً**
القاضي/ عبدالله بن سليمان الوابل	**عضواً**
القاضي/ فهد بن علي بن مطرود	**عضواً**

وبحضور/احمد بن صالح الغامدي أميناً للسر وذلك للنظر في القضية المشار إليها أعلاه المحالة إلى الدائرة بتاريخ ١٤٣٣/٩/١٩هـ وذلك بعد ورودها من محكمة الاستئناف الإدارية بالرياض، وقد ترافع فيها المدعي وكالة فهد بن سليم الهلابي ومثل المدعى عليها محمد بن أحمد الغامدي، المثبته بياناتهم بملف الدعوى.

(الوقائـــع)

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم للفصل فيها بأن المدعي تقدم في ١٤٣٠/٢/٢٧هـ إلى هذه المحكمة بلائحة دعوى ضد أمانة العاصمة المقدسة أوضح فيها وفي مرافعته أنه كان يملك عقاراً بالشبيكة في مكة المكرمة بموجب الصك رقم ٤/٥٢٧/١٠٢ وتاريخ ١٤٢٩/١/٢٥هـ، ونعى على الأمانة المدعى عليها أنها فاجأته في ١٤٢٩/٣/١هـ بقطع التيار الكهربائي عن عقاره دون إشعاره مسبقاً مخالفة بذلك المادة (٢/٥) من نظام نزع الملكية، وأوضح المدعي أنه سبق أن تم تعويضه عن عقاره المنزوع وتسلم تعويضه في ١٤٢٩/١٢/١هـ إلا أنه تضرر من منعه من الانتفاع بعقاره خلال المدة من قطع التيار الكهربائي عنه في ١٤٢٩/٣/١هـ حتى تاريخ تسلمه التعويض طالباً إلزام الأمانة المدعى عليها بأن تدفع له تعويضاً عن هذه المدة أجرة المثل لعقاره وقدرها ٥٦٢,٥٠٠ريال تأسيساً على المادة (٣/١٧) من نظام نزع الملكية كما طلب إلزام الأمانة بمصاريف الدعوى وأتعاب المحاماة.

ودفعت الأمانة المدعى عليها بأنه لا صفة لها في الدعوى لأنها ليست إلا عضواً في لجنة تطوير الساحات الشمالية للحرم المكي الشريف التي صدر بتشكيلها أمر سامٍ وهي مستقلة بتقرير النزع في

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

المنطقة التي بها عقار المدعي، وأوضحت بصفتها مكلفة بالترافع عن اللجنة المشار إليها أن اللجنة تنفي أولاً ما يدعيه المدعي من المفاجأة في قطع التيار إذ سبق أن تم الإعلان عن النزع بتاريخ ١٤٢٩/١/٣هـ في عدد من الصحف اليومية وموضح بالإعلان العقارات موضوع النزع ومنها عقار المدعي وموضح بالإعلان أيضاً أن النزع سيجري البدء في تنفيذه بتاريخ ١٤٢٩/٣/١هـ، وفضلاً عن ذلك فإن المدعي هو الذي تسبب في تأخير صرف تعويضه حيث لم يستوف كامل المستندات إلا في ١٤٢٩/٧/١٩هـ حيث قدم في هذا التاريخ خطاب شركة الاتصالات السعودية بإخلاء طرف عقاره من الشركة المذكورة، وطلبت الأمانة المدعى عليها عدم قبول الدعوى في مواجهتها لرفعها على غير ذي صفة كما طلبت بصفتها ممثلة للجنة الساحات الشمالية رفض الدعوى.

فعقب المدعي بأن المادة (٢/٥) من نظام النزع أوجبت الإعلان عن قرار النزع في صحيفتين محليتين وفي الجريدة الرسمية مع إلصاق صورة من الإعلان في مقر الجهة صاحبة المشروع وفي مقر المشروع وفي المحكمة والإمارة أو المحافظة وفي البلدية التي يقع العقار في دوائر اختصاصاتها، مما يوجب استيفاء الإعلان عن النزع في جميع هذه الوسائل وهو ما لم تقم به الأمانة المدعى عليها فضلاً عن أن ذلك لا أثر له بالنسبة لاستحقاق التعويض عن المنع من الانتفاع، وأوضح المدعي بالنسبة لدفع الأمانة بعدم صفتها في الدعوى بأن ذلك غير صحيح لأنها مسؤولة عن نزع العقارات للمصلحة العامة وفق ما نص عليه نظام البلديات والقرى في مادته (١٢/٥) وهو الذي قرره الموقع الإلكتروني للأمانة المدعى عليها إذ مثبت فيه أن النزع من مهماتها وكذلك فإن التعويض الذي تسلمه كان من الأمانة المدعى عليها مما يثبت صفتها في الدعوى، وطلب المدعي مع ذلك إدخال لجنة تطوير الساحات الشمالية في الدعوى، موضحاً أن خطاب شركة الاتصالات يقرر أنه لا يوجد مستحقات عليه للشركة حتى تاريخ ١٤٢٩/٧/١٩هـ وهذا غاية المستفاد من ذلك الخطاب إذ إنه لا يفيد أن المدعي تأخر في سداد مستحقات لتلك الشركة ولا أنه لم يتقدم إلا في هذا التاريخ إلى الشركة لطلب إخلاء الطرف ولا يفيد شغل ذمة المدعي بأي مستحقات للشركة قبل التاريخ المشار إليه، وأوضح المدعي أنه فضلاً عن ذلك فإذ المدعي عليهما تأخرت ما يزيد على أربعة أشهر بعد تاريخ الخطاب المذكور في تسليمه التعويض، مؤكداً على طلباته.

وبجلسة ١٤٣١/١١/١٩هـ وبعد حضور الأطراف وبعد المداولة حكمت الدائرة بإلغاء قرار المدعى عليهما السلبي المتضمن الامتناع عن تعويض المدعي بأجرة المثل لعقاره المنزوع عن المدة من ١٤٢٩/٧/١٩هـ حتى ١٤٢٩/١٢/١هـ وفق الإجراءات المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر عام ١٤٢٤هـ، ورفض ما عدا ذلك.لما وضح بأسبابه وبعد عرض القضية على محكمة الاستئناف أصدرت الدائرة الإدارية السادسة فيها حكمها رقم ٦/٦٧٢ لعام



١٤٣٣هـ بنقض الحكم وإعادته للدائرة لإعادة النظر في الدعوى والفصل فيها على ضوء ماورد من ملاحظات.

وبجلسة ١٤٣٣/١١/٢٣هـ عاودت الدائرة نظر القضية وفق ماورد في حكم محكمة الاستئناف المشار إليه ثم سألت الدائرة طرفي الدعوى إن كان لديهما مايضيفانه فذكرا أنهما يكتفيان بما جاء في دفوعاتهما السابقة .

وبجلسة هذا اليوم كرر المدعي وكالة ماورد في لائحة دعواه وطلباته ثم سألت الدائرة طرفي الدعوى إن كان لديهما مايضيفانه فقررا الاكتفاء بماسبق ، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة وإصدار الحكم .

(الأســـباب)

لما كان المدعي يبتغي من دعواه إلزام المدعى عليهما بأن تدفعا له أجرة المثل لعقاره المنزوع بمبلغ قدره ٥٦٢,٥٠٠ريال تعويضاً عن تضرره من تأخيرهما صرف التعويض له عن نزع عقاره وذلك من تاريخ منعه من الانتفاع في ١٤٢٩/٣/١هـ إلى حين استلامه التعويض في ١٤٢٩/١٢/١هـ مع إلزامهما بدفع مصاريف الدعوى وأتعاب المحاماة، فمن حيث استقر قضاء الديوان على تكييف جنس هذه الدعوى طعناً في قرار إداري سلبي مضمونه الامتناع عن التعويض بأجرة المثل فإن الفصل في ذلك مما يدخل في مشمول ولاية المحاكم الإدارية طبق ما نصت عليه الفقرة (ب) من المادة (١٣) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ ثم يدخل تبعاً في اختصاص هذه الدائرة النوعي والمكاني إعمالاً لما نظمه قرار رئيس الديوان رقم (١١) لعام ١٤٠٦هـ، وبالاستناد إلى أن قاضي الأصل هو قاضي الفرع.

ومن حيث إنه بالنسبة لما دفعت به الأمانة المدعى عليها من عدم صفتها في الدعوى كون عقار المدعي المنزوع يقع في منطقة توسعة الساحات الشمالية للمسجد الحرام وأن نزع العقارات في هذه المنطقة من اختصاص جهة مستقلة هي اللجنة المدعى عليها المشكلة تنفيذاً للأمر السامي رقم (٩٨١٧/م ب) وتاريخ ١٤٢٨/١١/١١هـ، فإنه ولئن كان الظاهر صحة هذا الدفع ابتداءً في ما يتصل بتقرير النزع وحصر وتثمين العقارات المنزوعة ملكيتها في تلك المنطقة إلا أن الثابت من الشيك رقم (٣٩٠) المحرر لصالح المدعي تعويضاً عن عقاره المنزوع أن الأمانة المدعى عليها هي الساحب لذلك الشيك، وحيث إنه لا سبب لهذه الدعوى إلا التأخر في صرف التعويض فإنه لا مناص والحالة هذه من مواجهة الأمانة إلى جانب اللجنة بهذا الطعن وثبوت صفتهما جميعاً في الدعوى وهو الذي تقضي به الدائرة، ولما أضحى موضوع الدعوى قراراً إدارياً سلبياً فإن ذلك يرفع عن قبول طلب إلغائه قيد الالتزام بميعاد مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً والمصير إلى نظرها موضوعاً.

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

ومن حيث أسند المدعي دعواه إلى تضرره من تأخر المدعى عليها في صرف التعويض وأسس طلباته على ما قرره نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ؛ فإن البين من مطالعة هذا النظام أنه نص في الفقرة (٣) من مادته (١٧) على أنه (في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعته من الانتفاع به قبل تسلم التعويض، سواء كان بصورة استثنائية أو غيرها، فيعطى أجرة المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض، ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه. وتقدر أجرة المثل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا النظام)، ومن مقتضى هذا النص أن المنظم افترض وقوع ضرر فعلي متحقق يلحق بمالك العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة عند إخلائه أو منعه من الانتفاع بعقاره قبل تسليمه التعويض، وألزم المنظم - ترتيباً على هذا - أن تقوم الجهة النازعة بتعويض المالك بأجرة المثل عن المدة من الإخلاء أو المنع من الانتفاع إلى صرف التعويض وذلك ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض عائداً إلى مالك العقار نفسه.

وبتطبيق ما سلف على هذه الدعوى فالمتقرر - من ادعاء المدعي الذي لم تنفه المدعى عليهما - أنه تم في ١٤٢٩/٣/١هـ قطع التيار الكهربائي عن عقار المدعي بما يعد منعاً له من الانتفاع بعقاره ويوجب ابتداءً على المدعى عليهما أن تباشرا صرف التعويض له، غير أن الثابت من الأوراق أن المدعي لم يتسلم تعويضه إلا في ١٤٢٩/١٢/١هـ، ومن حيث إن اللجنة المدعى عليها دفعت بأن المدعي تسبب في تأخير إجراءات صرف التعويض وذلك لأنه لم يستكمل مستندات معاملته إلا في ١٤٢٩/٧/١٩هـ وقدمت سنداً لدفعها خطاباً من شركة الاتصالات السعودية مؤرخاً ١٤٢٩/٧/١٩هـ، فإنه بمطالعة هذا الخطاب المعنون (شهادة إخلاء طرف لمشروع الساحات الشمالية للحرم المكي) والمدون فيه بيانات المدعي وعقاره تبين أنه نص على أنه بالبحث في سجل المدعي لدى تلك الشركة اتضح (عدم وجود أي مستحقات ختامية لصالح شركة الاتصالات السعودية حتى تاريخ ١٤٢٩/٧/١٩هـ، وأعطي هذه الشهادة بناءً على طلبه لتقديمها للجهات المختصة لاستكمال الإجراءات المتعلقة بهذا الشأن)؛ والمستفاد من هذا الخطاب أنه لم يصدر إلا بناء على طلب المدعي ولم يصدر إلا في ١٤٢٩/٧/١٩هـ، ومن حيث لم يطعن المدعي في صحة هذا الخطاب ولا ما اشتمل عليه بل انحصر دفاعه في هذا الخصوص بالطعن على صحة الاحتجاج به لتسويغ موقف المدعى عليهما، ومن حيث كان لهذا الخطاب أهميته الجلية في إثبات سلامة العقار محل النزع من تعلق حقوق الغير به فضلاً عما يقتضيه العرف الإداري من ارتهان معظم نشاط جهة الإدارة بالسير ضمن إجراءات منظمة محددة سلفاً تستلزم أول ما تستلزم استيفاء المستندات والوثائق لإنجاز المعاملات فإن مجموع ما تقدم يقيم المانع النظامي من تعويض المدعي عن تأخير صرف عوض عقاره المنزوع لما ثبت



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

من تسببه هو في تأخير الصرف بما يظهر معه سلامة موقف المدعى عليهما في امتناعهما عن تعويضه بأجرة المثل لقيام هذا الامتناع صحيحاً على سبب يسوغه حتى تاريخ ١٤٢٩/٧/١٩هـ، وما دافع به المدعي من أن الخطاب المشار إليه لا يفيد أنه تقدم إلى تلك الشركة في نفس تاريخ تحرير الخطاب فإنه لا ينال مما سلف إذ فضلاً عن أن إصدار مثل هذا الخطاب في العادة لا يستغرق زمناً طويلاً إلا أن المدعي هو المعني بتقديم ما يؤكد خلو عقاره من حقوق الغير وكل تأخر في ذلك فإنه ينسب إلى المدعي عند نظر العلاقة بينه وبين المدعى عليهما، وعلى فرض أنه تقدم في تاريخ سابق بطلب الخطاب إلا أن تلك الشركة تأخرت في إصداره فإن هذا - في غاية ما ينتج عنه - ينشئ علاقة حقوقية بين المدعي وبين من تسبب في التأخير دون أن تُسأل المدعى عليهما عن ذلك بعد أن ثبت أنه بسبب غيرهما، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى رفض طعن المدعي وعدم استحقاقه التعويض عن التأخر في صرف عوض عقاره المنزوع وذلك بالنسبة للمدة من ١٤٢٩/٣/١هـ إلى ١٤٢٩/٧/١٨هـ.

وأما عن المدة التي تلت التاريخ الأخير فإن اللجنة المدعى عليها قررت صراحة أن المدعي استوفى في ١٤٢٩/٧/١٩هـ جميع الأوراق المسوغة لصرف التعويض عن العقار بحيث صار واجباً على المدعى عليهما ابتدار صرف التعويض إلى المدعي في ذلك التاريخ، ومن حيث كان الثابت أن المدعي لم يستلم التعويض إلا في ١٤٢٩/١٢/١هـ دون أن يتسبب في تأخير الصرف طيلة هذه المدة وهي تتجاوز الزمان المعقول الذي تستغرقه الإجراءات المعتادة فإن ذلك يرفع المشروعية عن صنيع المدعى عليهما موضوع الدعوى بالنسبة لهذه المدة ويجعلهما ممتنعتين عن اتخاذ قرار كان واجباً عليهما اتخاذه - وفق المادة (٣/١٧) من نظام النزع - بتعويض المدعي عن مدة التأخير وذلك بأن تباشرا إجراءات تقدير أجرة المثل لعقاره عن تلك المدة ثم تدفعا مبلغ الأجرة إليه تعويضاً له عن تضرره من تأخير تسليم عوض النزع إليه، الأمر الذي تقضي معه الدائرة بإلغاء قرار المدعى عليهما السلبي بالامتناع عن ذلك، ونفاذ هذا القضاء يستلزم على المدعى عليهما تعويض المدعي بأجرة المثل لعقاره المنزوع عن المدة من ١٤٢٩/٧/١٩هـ إلى ١٤٢٩/١٢/١هـ وذلك باتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة المشار إليه الصادر عام ١٤٢٤هـ، وأما عن طلب المدعي إلزام المدعى عليهما بدفع مبلغ محدد قدره ٥٦٢,٥٠٠ريال عن مدة التأخير فإن هذا التقدير من المدعي يقابل مدة المطالبة كاملة وقد استبان بقضاء هذه الدائرة عدم أحقيته في التعويض عنها بكاملها، والدائرة مع ذلك تلتفت عن هذا التقدير برمته نظراً إلى أن المنظم قد حدد - في نظام النزع - سبيلاً بيناً وإجراءات جلية يكفل سلوكها الوصول إلى تقدير التعويض بالعدل، على أن للمدعي - إذا شاء - أن يطعن وفق الإجراءات النظامية في قرار تقدير الأجرة الذي تصدره اللجنة التي تشكل لهذا الغرض.



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

أما عن طلب المدعي إلزام المدعى عليهما بدفع أتعاب المحاماة ومصاريف الدعوى فإن هذا الطلب لا يقوم الحق فيه إلا على كسب الدعوى، ومن حيث كان البين مما سلف أن المدعي لم يكسب دعواه بكامل طلباته فيها بل كسب منها جزءاً وكسبت المدعى عليهما جزءًا من طلباتهما فإن ذلك يجعل طلب المدعي هذا حقيقاً بالرفض في قضاء الدائرة.

وأما ما ذكرته محكمة الاستئناف من أن الدائرة كيفت الدعوى على أنها طعن على قرار سلبي، فإن الدائرة بمعاودتها نظر القضية آخذة في الحسبان ما أوردته محكمة الاستئناف من ملاحظات تجد أن الطعن الماثل لا يواجه إلا امتناعاً من المدعى عليها عن اتخاذ إجراء كان من الواجب عليها اتخاذه وهو تشكيل لجنة لتقدير أجرة المثل خلال بعض المدة التي يطلبها المدعي، ولا تكييف في النظام لمثل هذا الطعن إلا أنه طلب إلغاء قرار إداري سلبي.

فلهذه الأسباب حكمت الدائرة :

بإلغاء قرار المدعى عليهما السلبي المتضمن الامتناع عن تعويض المدعي بأجرة المثل لعقاره المنزوع عن المدة من ١٤٢٩/٧/١٩هـ حتى ١٤٢٩/١٢/١هـ وفق الإجراءات المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر عام ١٤٢٤هـ، ورفض ما عدا ذلك.

والله الموفق ،، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ،،،

عضو	عضو	رئيس الدائرة
فهد بن علي بن مطرود	عبدالله بن سليمان الوابل	د. هاشم بن علي الشهري

أمين سر الدائرة

أحمد بن صالح الغامدي

ديوان المظالم - المحكمة الإدارية بجدة
الدائرة الإدارية الثانية

حكم نهائي واجب النفاذ

إدارة الدعاوى والأحكام

الموظف المختص	رئيس قسم تسليم الأحكام

حرر في ١٩/ ٦/ ١٤٣٤هـ

تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٣/١٧٣١/ق لعام ١٤٣٣هـ	٧٣/د/إ/٣/٢/ لعام ١٤٣٤هـ	١٦٣٥/إس/إ/٣/١/ لعام ١٤٣٤هـ	٢٠٩٨/ق لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٩/١٥هـ

الموضوعات

نزع ملكية – صرف التعويض – نقل ملكية العقار بعد صدور قرار النزع – الآثار المترتبة على خطأ جهة الإدارة – صدور قرار لجنة تقدير التعويض بالأغلبية.

مطالبة المدعين إلزام الجهتين المدعى عليهما بتعويضهم عن نزع ملكية عقارهم حسب محضر التثمين – امتناع الجهتين عن صرف التعويض للمدعين لانتقال ملكية العقار إليهم من المالك الأصلي بعد صدور قرار النزاع في مواجهته وقت تملكه – تسبب الجهتين بخطئهما في نقل ملكية العقار للمدعين بعد صدور قرار النزع وفي إصدار رخصة بناء عليه وذلك بعدم التهميش على صك العقار ابتداء في سجله بنزع ملكيته، إلا أن ذلك لا يؤثر في حق المدعين في التعويض بصفتهم مالكو العقار – أثر ذلك: أحقيتهم في مبلغ التعويض المقدر في محضر التثمين دون أن ينال من ذلك عدم توقيع ممثل وزارة المالية عليه لاعتراضه على القيمة إذ إن قرارات اللجنة تتخذ بالأغلبية، مع استصحاب عدم اعتراضه عليه خلال الميعاد النظامي – مؤداه: إلزام المدعي عليهما باستكمال إجراءات صرف التعويض للمدعين المنصوص عليه بمحضر التثمين.

الأنظمة واللوائح

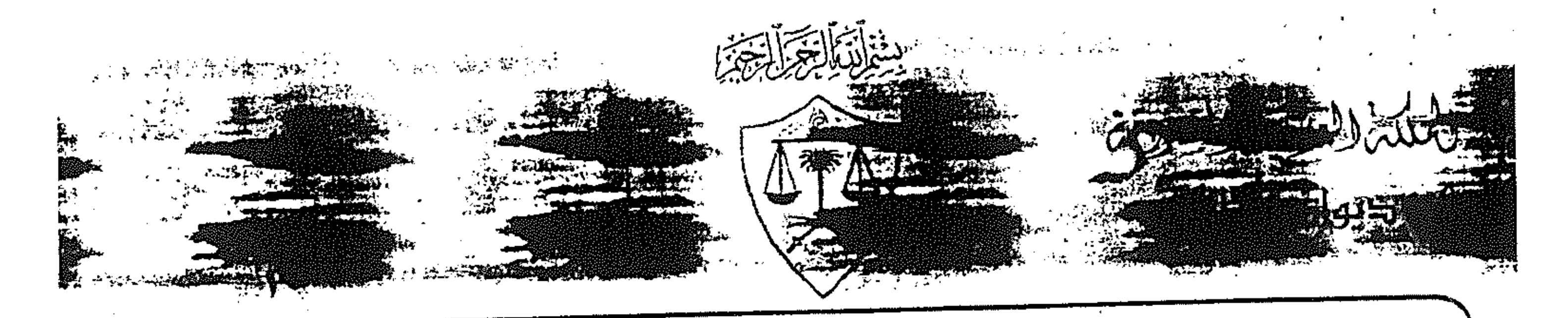
المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

المواد (٥)، (٦)، (٧)، (٨)، (٩)، (٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٤/١٣هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د



حكم رقم ٧٣/د/إ/٢/٣/١٤٣٤هـ
في القضية الإدارية رقم ١٧٣١/٣/ق لعام١٤٣٣هـ

المقامة من :
(١) غانم بن عبد الرحمن بن حجي الغانم
(٢) عباس بن عبد الرحمن بن حجي الغانم
(٣) بدر بن عبد الرحمن بن حجي الغانم

ضـــد /
(١) مصلحة أملاك الدولة
(٢) فرع وزارة النقل بمحافظة الاحساء

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

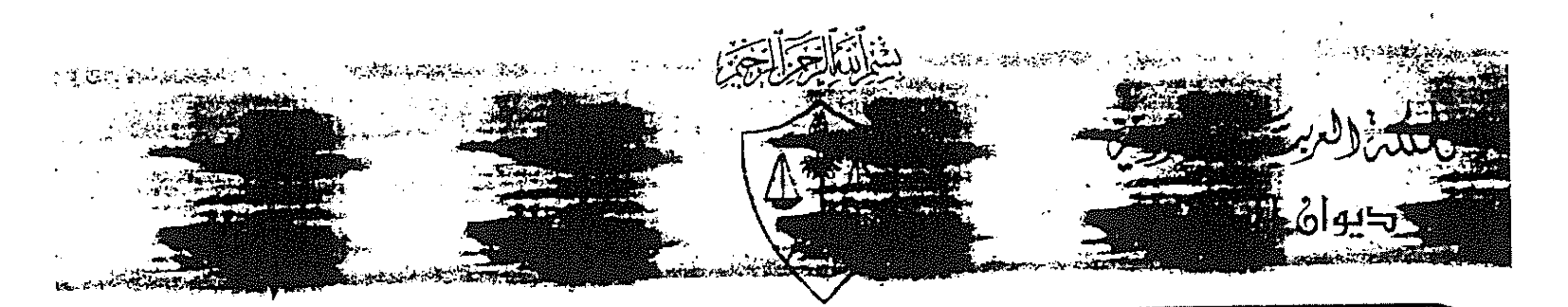
ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٥/٢٨هـ انعقدت بمقر المحكمة الإدارية بالدمام الدائرة الإدارية الثانية المشكلة من القضاة الآتية أسماؤهم:

فارس بن أحمد الشهري	رئيساً
محمد بن حسن عسيري	عضواً
منصور بن ترسن التركستاني	عضواً

وبحضور أمين سر الدائرة / عبدالرحمن بن فهد الهميم ، وذلك للنظر في القضية رقم ١٧٣١/٣/ق لعام١٤٣٣هـ والمحالة إليها بتاريخ ١٤٣٣/٢/٢٧هـ وصدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة أعلاه بحضور وكيل المدعين / مشاري بن صقر العتري وعن الإدارة المدعى عليها الأولى / أحمد بن إبراهيم الضويلع ، وعن الثانية/ خالد بن أحمد الغامدي .

"الوقائع"

تتلخص وقائع هذه الدعوى - بالقدر اللازم لإصدار الحكم فيها - بأن وكيل المدعين تقدم بتاريخ ١٤٣٣/٢/٢٢هـ لهذه المحكمة بعريضة دعوى أوضح فيها أن موكليه يملكون العقار الواقع بحي الشهابية بمحافظة الأحساء بموجب الصك رقم (٧٥٢) وتاريخ ١٤٢٢/٨/٢٠هـ ومساحته (٧٩٨,٧٥) متر مربع وقد قام المالكون



بناء عقار استثماري ثم تأجيره لاحقاً إلا أنهم فوجئوا بخطاب وردهم من إدارة الطرق والنقل بمحافظة الاحساء رقم ١٩٨٠ وتاريخ ١٤٣٢/٣/٢٦هـ تضمن أن العقار المذكور يعترض مسار مشروع طريق الهفوف - العقير وأنه يلزمهم مراجعة الإدارة لإنهاء إجراءات التعويض ، وأوضح وكيل المدعين أن عقارهم جرى تثمينه إلا أن المدعى عليها الثانية بسبب امتناع ممثلها عن التوقيع على محضر التثمين فإنه لم يتم تعويضهم حتى تاريخه ، وطلب في ختام الدعوى تعويض موكليه عن القيمة المرصودة بمحضر التثمين وهي (٥٧٧٢١٥٠) خمسة ملايين وسبعمائة واثنين وسبعين ألفا ومائة وخمسين ريالاً .

وبجلسة ١٤٣٣/٤/٢٧هـ قدم ممثل المدعى عليها الأولى مذكرة جوابية تضمنت أن الأرض كانت فضاء ورغم أن وزارة النقل أخطرت الأمانة بالمشروع سبب النزع بتاريخ ١٤٢٢/٧/٩هـ إلا أن الأخيرة قامت بمنح رخصة بناء للمدعين بتاريخ ١٤٢٨/٦/١٦هـ كما أوضح ممثل المدعى عليها أن مندوب الوزارة لم يقم بالتوقيع بسبب أن التعويض إذا كان أكثر من مليون ريال فلا بد من إرسال كامل الأوراق للرياض لاطلاع مسئولي الوزارة والتوجيه مبيناً أنه لم يرد توجيه حتى تاريخ الجلسة .

وبجلسة ١٤٣٣/٥/١٨هـ قدم وكيل المدعين مذكرة رد تضمنت أن شراء موكليه للأرض كان بتاريخ ١٤٢٨/٣/٦هـ وأنهم بعد شرائهم للعقار استخرجوا رخصة البناء رقم ٣٩٧ وتاريخ ١٤٢٨/٦/١٨هـ وبعد الانتهاء من بناء العقار قام المالكون بتأجيرها مؤكداً بأن موكليه لم يكن لديهم علم بقرار نزع الملكية .

وبجلسة ١٤٣٣/١٠/١٧هـ قدم ممثل الجهة المدعى عليها الأولى نسخة من محضر معاينة مؤرخ في ١٤٣٢/١/٥هـ ، ومحضر تثمين مؤرخ ١٤٣٢/٩/٢٠هـ

وبجلسة ١٤٣٤/١/٢٧هـ قدم ممثل المدعى عليها الثانية مجموعة من المستندات طويت على محضر تقدير للعقار مؤرخ في ١٤٣٢/٦/٢٥هـ أي قبل بناء الأرض ، ونسخة من قرار وزير النقل رقم ٢٤/٠١ وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٧هـ والقاضي بالموافقة في البدء بنزع ملكية العقارات التي تعترض مسار تنفيذ مشروع طريق الهفوف / العقير بالمنطقة الشرقية ، وخطاب وزير النقل رقم ١٠٢٠/٠١ وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٩هـ المتضمن دعوة الجهات الحكومية المختصة بتثمين العقارات .

وبجلسة ١٤٣٤/٤/١٠هـ قدم ممثل وزارة النقل مذكرة دفاع أكد فيها علم بلدية محافظة الاحساء بالمشروع المعتمد سبب النزع ، ومع ذلك فقد قامت بإصدار رخصة بناء على العقار ، وأضاف بأن العقار سبق تقدير التعويض عنه كأرض فضاء بقيمة (٣٠٠) ريال للمتر المربع الواحد ، وخلص إلى أن محضر التقدير الأخير والذي يستند إليه المدعون في دعواهم غير نظامي — بحسب وصف وزارة النقل — كونه محضر لجنة غير مكتملة وطلب في



ختام مذكرته الحكم بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة في المدعين ، حيث إن المالك السابق للعقار هو صـاحب الصفة . وبجلسة اليوم بعد الدراسة والمداولة صدر هذا الحكم .

" الأسباب "

تأسيساً على الوقائع السابقة ولما كان المدعون يطلبون إلزام المدعى عليهما بتعويضهم عن نزع ملكية عقارهم حسب محضر التثمين المؤرخ في ١٤٣٢/٩/٢٠هـ وذلك بقيمة (٥٧٧٢١٥٠) خمسة ملايين وسبعمائة واثـنين وسبعين ألفا ومائة وخمسين ريالاً ، ولما كانت المادة (٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ قد نصت على أنه (لأصـحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار) وكذلك قد نصت المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / ٧٨ بتاريخ ١٩ / ٩ / ١٤٢٨هـ على اختصاص المحاكم الإدارية بالفصل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص أو وجود عيب في الـشكل أو عيـب في السبب أو مخالفة النظم واللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها أو إساءة استعمال السلطة بما في ذلـك القـرارات التأديبية والقرارات التي تصدرها اللجان شبه القضائية والمجالس التأديبية ، وطبقاً لنص هاتين المادتين فـإن دعـوى المدعين تكون داخلة في ولاية محاكم الديوان ، كما أن القضية من اختصاص هذه المحكمة نوعياً ومكانياً حـسب الإجراءات المنظمة لهذا الشأن .

ومن حيث الشكل فإنّ الثابت أن اللجنة المنصوص عليها في المادة (٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار قد قامت بتقدير تعويض المدعين عن عقارهم المنزوع ملكيته حسب المحـضر المؤرخ في ١٤٣٢/٩/٢٠هـ إلا أن عضو اللجنة ممثل وزارة المالية لم يوافق على هذا التقدير ، وبناء عليه فقد امتنع عن التوقيع بالموافقة عليه ، الأمر الذي نتج عنه امتناع وزارة النقل عن صرف التعويض لهذا السبب ، ولمـا كـان الامتناع عن صرف التعويض مع وجود موجبه - وهو قرار النزع وتقدير لجنة التثمين - يعد في حكم القـرارات السلبية المشار إليها في المادة (١٣/ب) من المادة على اعتبار أن قرار الصرف يصدر من الجهة الإدارية المستفيدة من المشروع سبب النزع بعد استيفاء الإجراءات الممهدة له ، ولما كان صدور هذا القرار يعد واجباً على الجهة الإدارية فإن الامتناع عن إصداره طبقاً لنص المادة يأخذ حكم القرارات السلبية ، فإذا تقرر ذلك فإن قيد الدعوى يكـون

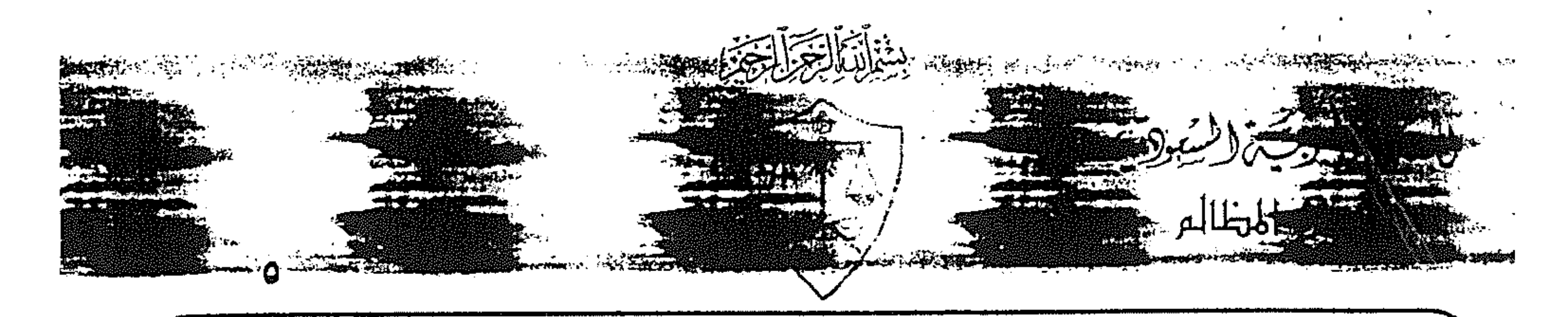


بهذه المثابة غير مقيد بمواعيد محددة لاستمرار الآثار المترتبة على الامتناع ، ومن ثم فإن الدعوى تكون بهذه المثابة مقبولة شكلاً .

وعن موضوع الدعوى فإنّ القاعدة الحاكمة للنزاع تتمثل في أنّ المنظم أباح للجهات الإدارية نزع ملكية العقارات المملوكة ملكية خاصة وفق ضوابط وإجراءات خاصة ، حيث نصت المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم والصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ على أن الدولة تكفل حرية الملكية الخاصة وحرمتها ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعوض المالك تعويضاً عادلاً ، وقد فصلت نصوص نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار هذا المبدأ العام ، وحددت الإجراءات الكفيلة بتحقيقه .

وهذه الإجراءات تبدأ من صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من الوزير المختص حيث نصت المادة (٥) من هذا النظام على أن الوزير المختص يصدر قراراً بالموافقة في إجراءات النزع ، وأوجبت أن يرفق به نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه ، وأن تبلغ البلديات وكتابات العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك ، كما أن المادة أوجبت على الجهة نشر قرار الموافقة في الجريدة الرسمية وفي صحيفتين من الصحف اليومية التي توزع في المنطقة ، بالإضافة إلى إلصاق صورة من الإعلان في مقر الجهة صاحبة المشروع ، وفي مقر المشروع ، وفي المحكمة ، وفي الإمارة أو المحافظة أو المركز، وفي البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها .

وقد بنت المادة (٦) من النظام آثاراً قانونية على هذا القرار وعلى نشره لا يمكن تفسيرها إلا على أنها من آثار تعد أثراً لانتقال الملكية من مالكها إلى الجهة الإدارية ، حيث نصت على أنه (لا يجوز تقسيم أرض ، أو دمج عقار بآخر ، أو الترخيص بالبناء في العقارات الواردة في مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه ، وذلك اعتباراً من تاريخ التبليغ بقرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزاع الملكية) كما نصت على أن تاريخ نشر الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض ، وأكدت ذلك بعدم جواز الاعتداد بأي زيادة أو تحسين أو إضافة في العقار المراد نزعه ، وزيادة في ضمان ذلك وتوثيقه أوجبت ذات المادة على الجهة صاحبة المشروع أن تكون لجنة تشترك فيها الإمارة والبلدية المختصة ، تقوم بدخول العقارات الواقعة في حدود مخطط المشروع بحضور المالكين والشاغلين – أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم – وتحرير محضر بذلك تبين فيه نوع العقار ووصفه الإجمالي ومشتملاته من المباني والأسوار والأشجار والمزروعات والآبار والسدود والعقوم وغير ذلك مما يمكن أن يكون له



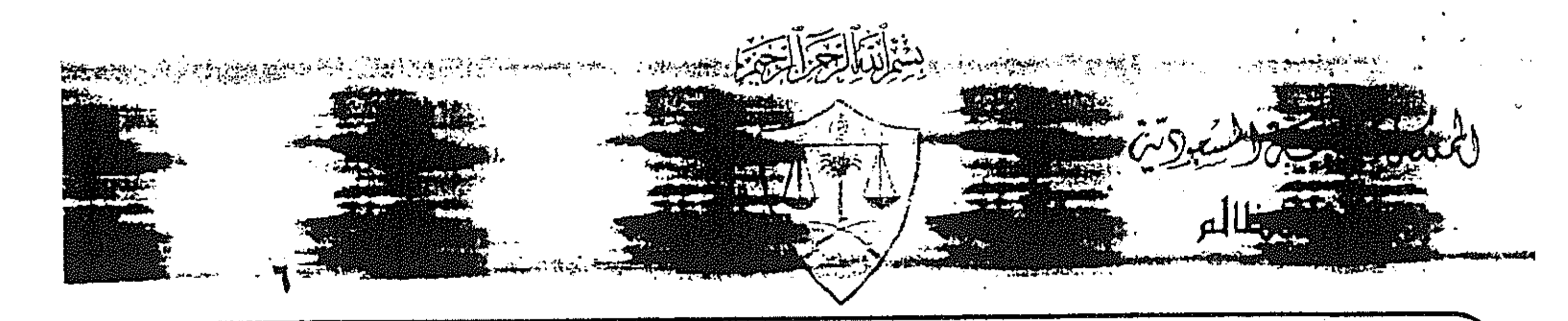
أثر في التعويض ، ويوقع هذا المحضر من قبل أعضاء اللجنة وأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم وأنه يجب على هذه اللجنة أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية .

ولما كان نزع ملكية العقارات المملوكة تعد من قبيل القرارات الإدارية والتي تستند على إرادة الإدارة المنفردة فإن تاريخ انتقال الملكية هو تاريخ نشر قرار الوزير المختص في الجريدة الرسمية وفي الصحف المحلية ، ويترتب عليه عدم الاعتداد بأي زيادات يقوم بها المالك في عقاره ، كما أنه من جهة أخرى لا عبرة بأي تغير يطرأ في الأسعار تلي هذا التاريخ .

ويلي ذلك أن الجهة الإدارية تقوم بعد ذلك البدء في تقدير التعويض حسب الإجراءات المنصوص عليها في المادتين (٧ ، ٨) من ذات النظام والتي تتلخص في تأليف لجنة لتقدير تعويض العقار المقرر نزع ملكيته في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ما لم توجد أسباب تقرر اللجنة في محضر خاص أنها تحول دون ذلك، ويعتمد المحضر من الجهة صاحبة المشروع.

وفي سبيل الوصول إلى هذه النتيجة فقد أوضحت المادة (٨) أن هذه اللجنة تتخذ قراراتها بالأغلبية ثم ترفعها إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتمادها ، ويجوز لهذا الجهة ولوزارة المالية والاقتصاد الوطني طلب إعادة التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ قرار التقدير ، وفي هذه الحالة يتم إعادة التقدير بواسطة لجنة أخرى من غير الأعضاء السابقين لا يقلون عنهم من حيث الاشتراطات ولا تقل مرتبة مندوبي الجهات الحكومية في هذه اللجنة عن العاشرة، وتكون خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير، وتتخذ قرارها كذلك بالأغلبية ، ويجب أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير وإلا أخذ بقرار اللجنة الأولى.

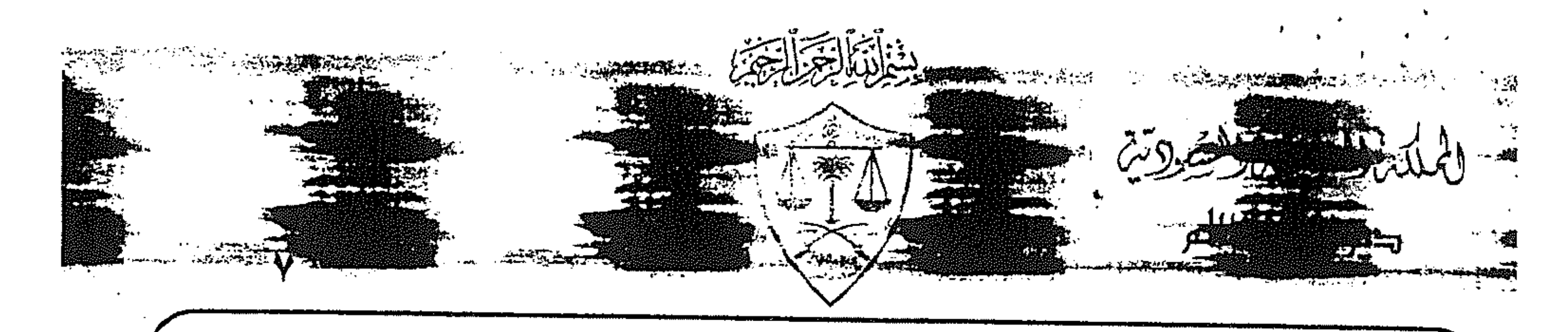
إذا تقرر ما سبق كقاعدة عامة في جميع إجراءات نزع الملكية ، ففيما يتعلق بالدعوى المنظورة فإنه يتبين من أوراقها أن وزير النقل أصدر قراره رقم (٢٤/٠١) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٧هـ والذي قضى بالموافقة على البدء في نزع ملكية العقارات التي تعترض مسار تنفيذ مشروع طريق الهفوف / العقير بالمنطقة الشرقية ، ثم صدر خطاب الأخير المؤرخ في ١٤٢٩/٤/٢٩هـ بدعوة الجهات الحكومية لتسمية مندوبيها لمباشرة لجنة التقدير أعمالها ، ثم قررت اللجنة الأخيرة تقدير سعر المتر بمبلغ (٥٧٧٢١٥٠) ريال وهو المبلغ الذي يطالب المدعون إلزام المدعى عليها بأدائه . إلا أن الجهتين المدعى عليهما تمانعان في ذلك لعدة أسباب تتلخص فيما يلي : ١- أن العقار قد بني وصدرت له رخصة بناء وهو ما يعني مسؤولية وزارة النقل عن خطأ أمانة محافظة الأحساء ٢- ولأن المدعين ليس



لهم أصلاً حق في التعويض طالما انتقلت لهم الملكية من المالك الذي صدر قرار نزع الملكية وقت تملكه ٣- ولأن اللجنة لم تكن مكتملة حينما وضعت هذا التقدير فإن ممثل وزارة المالية لم يوافق عليه وبالتالي فإنه لم يوقع .

وفي ضوء هذه الوقائع وفي سبيل حسم هذا النزاع يلاحظ أن الجهتين المدعى عليهما وقعتا في سلسلة من الأخطاء أدت إلى نقل ملكية العقار المراد نزعه أولاً وذلك من المالك الأول وقت صدور قرار النزع إلى المدعين ، ثم بناءه ثانياً ، ذلك أن الثابت من واقع الأوراق أن وزارة النقل لم تخاطب كتابة عدل الهفوف بمضمون قرار وزير النقل رقم (٢٤/٠١) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٧هـ كما أوجبت المادة (١/٥) من النظام ، ولو أن الوزارة فعلت ذلك وهمش على صك العقار ابتداء في سجله بنزع ملكيته لما تمكن المالك الأول من بيعه ، فضلاً أن يقيم عليه بناء ، ومن ذلك يتبين أن هذا الخطأ هو السبب الجوهري فيما تلاه من أخطاء ، ولا يكفي هنا الاكتفاء بأخذ تعهد على مالك العقار بعدم بيعه ، فإنّ هذا المالك قد لا يلتزم بذلك ، وقد يموت ويخلفه ورثة ليس لديهم علم بقرار النزع ، وعليه فإن التسجيل في سجل العقار والتهميش عليه هو السبيل الوحيد لضمان عدم نقل الملكية ، وأما استصدار المدعين لرخصة بناء من بلدية محافظة الأحساء فمما لا شك فيه أنه خطأ وقعت فيه هذه الجهة خصوصاً وأنها إحدى الجهات المبلغة بالقرار والمشتركة في تقدير التعويض إلا أن ذلك لا يؤثر في حق المدعين طالما لم تقم الوزارة صاحبة المشروع بالضمانات المنصوص عليها في المادتين (٥ ، ٦) من النظام وبالتالي فإن المدعين هم المالكون للعقار في ظل الوضع الراهن ؛ وعليه فإن الصفة تتوافر فيهم إذ الأصل في صكوك الملكية الصحة والسلامة ، وأن المالك هو من يطلب التعويض عن عقاره المنزوع .

إذا تقرر ذلك فإن محضر التقدير المؤرخ في ١٤٣٢/٩/٢٠هـ يعد محضراً سليماً منتجاً لأثره ، ولا ينال من ذلك ما دفعت به وزارة النقل من أنه محضر ناقص لعدم توقيع ممثل وزارة المالية ، إذ المادة (٨) قد قررت بأن اللجنة تتخذ قرارها بالأغلبية ، وعليه فإن لكل من أعضائها التعبير عن مخالفته إلا أن ذلك يتم عادة بالتوقيع وكتابة الرأي المخالف ، وهو ما يشير إلى حضور العضو ، وإفصاحه عن رأيه ، الأمر الذي يقطع احتمال تغيب العضو أساساً عن الحضور ، إلا أن الاحتمال الأخير لا يرد لإفصاح ممثل وزارة المالية عن عدم موافقته على التقدير ، وكان على الجهتين المدعى عليهما طبقاً لما نصت عليه المادة (٣/٩) أن تتقدما بطلب إعادة تقدير خلال (٣٠) يوماً من تاريخ قرار التقدير ، ولما كان الثابت أن ذلك لم يتم فلا مناص من الأخذ بقرار اللجنة الأولى حسب ما نصت عليه المادة السابقة . **فلهذه الأسباب حكمت الدائرة: بإلزام المدعى عليهما / مصلحة أملاك الدولة وفرع وزارة النقل بمحافظة الاحساء باستكمال الإجراءات النظامية لصرف تعويض المدعين**



بمبلغ (٥٧٧٢١٥٠) خمسة ملايين وسبعمائة واثنين وسبعين ألفا ومائة وخمسين ريالاً ، والمنصوص عليه بمحضر التقدير المؤرخ في ١٤٣٢/٩/٢٠هـ ، لما هو موضح بالأسباب والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أمين الدائرة	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة القاضي
عبدالرحمن بن فهد الهميم	منصور بن ترسن التركستاني	محمد بن حسن عسيري	فارس بن أحمد الشهري

تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٦/٦٢٥/ق لعام ١٤٣٣هـ	٦/١/٣٤٩ لعام ١٤٣٣هـ	٢٢٤/إس/إ/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ	٦٢٤/ق لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٣/١هـ

الموضوعات

نزع ملكية – ضوابط نزع ملكية الجزء المتبقي من العقار – أثر عدم تقديم البينة .

مطالبة المدعي إلزام الجهة المدعى عليها بنزع الجزء المتبقي من عقاره والطعن على قرار اللجنة المشكلة بإمكانية استفادته من ذلك – يمر مشروع الجهة المدعى عليها بأرض المدعي ويقسمه إلى قسمين شمالي وجنوبي – انتهت اللجنة المشكلة لمعاينة عقار المدعي إلى إمكانية الاستفادة من الجزء محل الدعوى لكبر مساحته – عقار المدعي زراعي وليس سكني أو تجاري – عدم تقديم المدعي ما يفيد عدم استفادته من العقار مؤداه: رفض الدعوى.

الأنظمة واللوائح

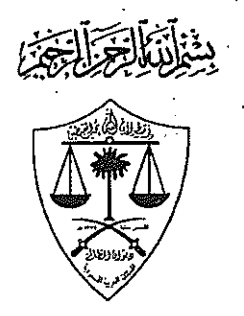
المادة (٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

الدائرة الإدارية الأولى

حكم رقم ٦/١/٣٤٩ لعام ١٤٣٣ هـ

في القضية رقم ٦/٦٢٥/ق لعام ١٤٣٣هـ

المقامة من / عبدالله بن يحيى بن سالم الشراري

ضد / وزارة النقل - إدارة الطرق والنقل بمنطقة الجوف -

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله وصحبه وبعد:-

ففي يوم السبت ١٤٣٣/١٢/٢٥هـ عقدت الدائرة الإدارية الأولى بالمحكمة الإدارية بسكاكا جلستها بتشكيلها التالي:

د/متعب بن عايد العنزي	**القاضي بالمحكمة**	**رئيساً**
نايف بن الماشي العنزي	**القاضي بالمحكمة**	**عضواً**
فهد بن عبدالرحمن المطرودي	**القاضي بالمحكمة**	**عضواً**

وبحضور/ خالد بن يتيم الرويلي أميناً للسر

وقد اطلعت الدائرة على أوراق القضية المشار إليها أعلاه، وبعد سماع الدعوى والإجابة وبعد دراستها، وبعد المداولة أصدرت فيها الحكم التالي:-

(الوقائع)

تتلخص وقائع الدعوى في تقدم المدعي / عبدالله بن يحيى بن سالم الشراري سجل مدني رقم (١٠٢٦٥٠٤١٢٤) بعريضة دعوى لهذه المحكمة ضد / إدارة الطرق والنقل بمنقطة الجوف جاء فيها : أن مشروع طريق وصلة الرديفة/العجرمية اخترق مزرعته في عام ١٤٢٢هـ وقسمها إلى قسمين وتم تعويضه عن الجزء المتقطع من مزرعته في عام ١٤٢٩هـ ، إلا أن الجزء الجنوبي الشرقي من المزرعة انفصل عن باقي المزرعة بسبب الطريق ، ونظراً لعدم استفادته منه بسبب صغر مساحته فقد تقدم بطلب نزعه ، وشكلت لجنة من الطرق والزراعة والبلدية وقرروا حفر بئر في هذا الجزء متجاهلين هبوط سعر الأرض والضرر الواقع عليه ، ثم تقدم إلى معالي وزير النقل والذي وجه بتطبيق المادة العاشرة الفقرة الثالثة من نظام نزع الملكية والتي تنص على (أساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمته

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

بعده) إلا أن اللجنة قررت حفر بئر فقط بمبلغ مائة وعشرين ألف ريال فقط دون النظر للضرر الواقع على أرضه . وختم عريضة الدعوى بطلب تشكيل لجنة جديدة لتعويضه عن الجزء الذي لم يستفد منه .

. فتم قيد العريضة قضية ، وأحيلت إلى هذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٣/٦/٨هـ فحددت لها جلسة بتاريخ ١٤٣٣/٧/٢٦هـ بموجب الخطاب رقم ١/٢٣/٢١٧٣ وتاريخ ١٤٣٣/٦/١٤هـ وأشعر بالموعد طرفا الدعوى والجهات ذات العلاقة . وفي الموعد حضر المدعي أصالة كما حضر ممثل المدعى عليها / سلطان بن سعيد الشراري وذكر المدعي أنه يحيل إلى التفاصيل الواردة في عريضة دعواه وأنه يطعن في قرار اللجنة التي قررت أنه يستفيد من الأرض وأوصت بصرف مبلغ ١٢٠ ألف ريال قيمة حفر بئر في ذلك الجزء في حين أنه لا يستفيد من ذلك الجزء الذي بلغت مساحته ١٨٣٢٤,٦٧ متر مربع وكان الأولى أن تقوم الإدارة بنزع ذلك الجزء وتعويضه عن قيمته وذكر أنه تبلغ بقرار اللجنة بتاريخ ١٤٣٣/٤/٢٨هـ وذلك عن طريق شرطة طبرجل وهذه دعواه فطلب ممثل المدعى عليها مهلة لحين استكمال الأوراق وتقديم إجابة . وفي جلسة ١٤٣٣/١٠/٢١هـ قدم مثل المدعى عليها مذكرة جوابية جاء فيها : أن الوزارة قامت بتقدير الضرر الحاصل من تنفيذ المشروع وقد تم تشكيل لجنة بتاريخ ١٤٣٢/١١/١٧هـ لتقدير قيمة حفر بئر ارتوازي مع كامل أدواته للجزء الجنوبي من المزرعة لإزالة الضرر وحيث تم اجتماع اللجنة دون تحفظ أحدهم والمرفق صورته . والوزارة عملت بما جاء في نظام نزع الملكية . وختم المذكرة بطلب رفض الدعوى . وأعطي المدعي صورة المذكرة وطلب مهلة لتقديم إجابة . وفي جلسة ١٤٣٣/١٢/٢٥هـ قدم المدعي مذكرة جوابية جاء فيها : أن اللجنة لم تنظر إلى رغبة معالي الوزير في احتساب الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمته بعده ، كما جاء في المذكرة أن أرضه تقع بعيداً عن القرى والمساكن والطريق الدولي فلا يستفاد منها سكنياً ولا تجارياً ، كما أنه ليس من المنطق والحكمة أن يحفر بئراً في ذلك الجزء الصغير ويؤمن له معدات وعمالة وبذور ونحو ذلك مما يستلزم مئات الآلاف من الريالات لا يقوى هذا الجزء الصغير على تعويضها فيما بعد مما ينتجه ، كما أن اللجنة لم تعقد إلا بعد مضي ١١٨ يوماً بعد قرار الوزير والتعليمات تنص على عقدها خلال ٩٠ يوماً ، وأن ما ذكره ممثل المدعى عليها من اجتماع اللجنة دون تحفظ ، فإن الحقيقة أن اللجنة لم تكن مكتملة أثناء الاجتماع والوقوف على العقار حيث تخلف مندوب المالية ومندوب الغرفة التجارية ، وقد تم التوقيع عنهما وختم المذكرة بطلب إلزام المدعي عليها بنزع الجزء محل الدعوى .

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

وباطلاع ممثل المدعى عليها ذكر أنها لم تقدم جديداً . بعد ذلك قرر الطرفان الاكتفاء بما قدم وذكر . ثم قررت الدائرة الفصل في الدعوى .

(الأسباب)

فحيث يهدف المدعي من هذه الدعوى إلى الحكم له بإلزام المدعى عليها بنزع ملكية الجزء الجنوبي من مزرعته محل الدعوى لعدم استفادته منه ، فإن حقيقة دعواه أنها طعن في قرار اللجنة المشكلة من مندوب من إدارة الطرق ، ومندوب من إدارة الزراعة ، ومندوب من البلدية والمؤرخ في ١٤٣٢/٥/١هـ والذي تضمن أنه يمكن الاستفادة من الجزء محل الدعوى ، فإن الدائرة تختص ولائيا بنظر هذه الدعوى طبقا للمادة الرابعة والعشرين من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ١٤٢٤/٣/١١هـ والتي نصت على أنه : ((يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام ، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار)) كما أن الدائرة تختص نوعيا ومكانيا بنظر هذه الدعوى طبقا لقراري معالي رئيس ديوان المظالم رقم (٢٤٢) لعام ١٤٣٢هـ ورقم (٦٧) لعام ١٤٣٢هـ . وعن قبول الدعوى ، فحيث الثابت أن محضر اللجنة مؤرخ في ١٤٣٢/٥/١هـ ، وحيث ذكر المدعي أنه علم بأن اللجنة قررت استفادته من الجزء محل الدعوى وأوصت بحفر بئر بقيمة ١٢٠ ألف ريال بتاريخ ١٤٣٣/٤/٢٨هـ عن طريق شرطة طبرجل ، وحيث تقدم المدعي بهذه الدعوى بتاريخ ١٤٣٣/٦/٨هـ فإن دعواه تكون مقبولة شكلاً طبقا للمادة الرابعة والعشرين من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة . وعن موضوع الدعوى ، فحيث الثابت من الأوراق أن المدعي يملك أرضاً زراعية بمساحة ٧٣,٦٤٢ دونماً بموجب الصك رقم ١٢٦٦ وتاريخ ١٤٢٠/٦/١٥هـ ، وحيث الثابت أن مشروع وصلة الرديفة/العجرمية مرّ على أرض المدعي ، والثابت أنه تم تعويض المدعي عما اقتطع من ملكه لصالح الطريق ، وحيث الثابت أن الطريق قسم الأرض محل الدعوى إلى قسمين قسم شمالي وقسم جنوبي ، وحيث الثابت أن المدعي تقدم إلى المدعى عليها بطلب نزع ملكية الجزء الجنوبي من أرضه بدعوى عدم استفادته منه بعد تنفيذ الطريق ، وحيث الثابت أنه تم تشكيل لجنة من مندوب إدارة الطرق والنقل بمحافظة القريات ومندوب من الزراعة بمحافظة القريات ، ومندوب من بلدية الناصفة بالجوف وأعدت محضرها المؤرخ في ١٤٣٢/٥/١هـ المتضمن أنه يمكن الاستفادة من

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

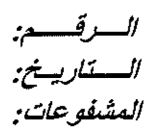
هذا الجزء وأنه متضرر لعدم وجود بئر فيه لكون مصادر المياه تقع في الجزء الشمالي من أرضه ، والثابت أنه تم تشكيل لجنة من عدة جهات لتقدير قيمة حفر البئر بخطاب وزير النقل رقم ١٥٥٩/٠١ وتاريخ ١٤٣٢/٧/١٩هـ ، والثابت أن اللجنة انتهت في محضرها المؤرخ في ١٤٣٢/١١/١٧هـ إلى تقدير مبلغ مائة وعشرين ألف ريـــ١٢٠,٠٠٠ـــالاً قيمة مقطوعة لأعمال حفر البئر وكافة أدواته ، وحيث يطعن المدعي فيما انتهت إليه اللجان من استفادته من الجزء الجنوبي من أرضه وأن الضرر الحاصل على هذا الجزء يُزال بحفر بئر فيه ، فحيث الثابت أن مساحة الجزء الجنوبي هي ١٨٣٢٤,٦٧ م٢ ، وحيث إن هذه المساحة كبيرة جداً ، وبالتالي فإنه مع تأمين مصدر للمياه لهذا الجزء فإن المدعي يستفيد منه وبلا شك زراعياً ، خصوصاً أن الأرض عبارة عن أرض زراعية وليست سكنية أو تجارية طبقـاً لـصكها ، وعليه فما ذكره المدعي من أنه لا يستفيد منه ادعاء مرسل لم يقدم ما يسنده من الواقع أو النظام ، ممـا تنتهي معه الدائرة إلى صحة ما انتهت إليه اللجنة من أن المدعي يستفيد من هذا الجزء ، وتحكم بـرفض الدعوى .

(فلهذه الأسباب وبعد المداولة)

حكمت الدائرة برفض الدعوى المقامة من / عبدالله بن يحيى بن سالم الشراري ضد / وزارة النقل - إدارة الطرق والنقل بمنطقة الجوف - . والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد .

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة
خالد الرويلي	فهد بن عبدالرحمن المطرودي	نايف بن الماشي العنزي	د/متعب بن عايد العنزي

محكمة الاستئناف الإدارية بالدمام التاريخ ٧ / ٣ / ٤ ١٤٣هـ
إدارة الدعاوى والأحكام
تأيد هذا الحكم من الدائرة بحكمها رقم ٤٢٢ وتاريخ ١ / ٢ / ١٤٣٤هـ
وأصبح نهائياً واجب النفاذ .
الموظف المختص رئيس قسم تسليم الأحكام
الإسم : الإسم :
التوقيع: التوقيع:



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٨٨١/٣/ق لعام ١٤٢٩هـ	١٦٣/١/١/٣ لعام ١٤٣٣هـ	٢٦٩/إس/١/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ	٦٦٤/ق لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٣/٣هـ

الموضوعات

نزع ملكية – العقار المتضرر من مشروع دون اقتطاع أجزاء منه لصالحه – الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وبعده – المسؤولية دون خطأ.

مطالبة المدعي إلغاء محضر الجهة المدعى عليها بعدم وجود ضرر على عقاره جراء مشروعها – قيام الجهة بعمل مشروع جسر أدى إلى رفع مستوى الشارع عن مستوى عقار المدعي وانتهاء اللجنة المكونة من قبلها بعدم وجود الضرر – أصدرت هيئة النظر قرارها بوقوع الضرر على عقار المدعي بنقصان قيمته بسبب مشروع جهة الإدارة – ابتغاء الجهة تحقيق المصلحة العامة بإنشاء المشروع لا يعفيها من تحمل ما يترتب عليه من أضرار، إذ مشروعية العمل لا تسقط حق الغير في التعويض عن الضرر – عمل جهة الإدارة ينضوي تحت مصطلح المسؤولية دون خطأ – مؤدى ذلك: إلغاء محضر الجهة وإلزامها باتخاذ الإجراءات النظامية لتقدير الضرر الواقع على عقار المدعي.

الأنظمة واللوائح

المادتان (٧)، (١٠) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
الدائرة الإدارية الأولى بالدمام

حكم رقم ١٦٣/إ/١/٣ لعام ١٤٣٣هـ

في القضية رقم ٣/٨٨١/ق لعام ١٤٢٩هـ

المقامة من: محمد بن عبدالله العبدالجبار

ضد: وزارة النقل

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد :

ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٣/٨/٢٥هـ انعقدت بمقر المحكمة الإدارية بالدمام الدائرة الإدارية الأولى المشكلة من القضاة:

درع بن عبدالعزيز آل درع	رئيساً
يزيد بن عبدالرحمن الفياض	عضواً
عبدالله بن عبدالرحمن اليابس	عضواً

وبحضور/ خالد بن رويضان العتيبي، أمين سر الدائرة، وذلك للنظر في هذه القضية - المبينة أعلاه - والمحالة إليها بتاريخ ١٤٣٣/٨/١٧هـ وقد حضر أمام الدائرة في الدعوى المدعي أصالة/ محمد بن عبدالله العبدالجبار بموجب السجل المدني (١٠٠٥٥٩٤٥٤٢)، وممثل الجهة المدعى عليها/ أحمد بن إبراهيم الضويلع بموجب خطاب التفويض المرفق بملف الدعوى، وقد صدر هذا الحكم بحضورهما.

"الوقائع"

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار الحكم في أن المدعي تقدم بلائحة دعوى مفادها أنه يمتلك أرضاً تجارية بمدينة الدمام، وقامت المدعى عليها برفع مستوى شارع أبي بكر الصديق التجاري الغربي وعرضه (٤٠) متراً لعمل جسر تقاطع مع طريق (الرياض ـ الدمام) السريع مما أدى إلى انخفاض مستوى أرضه، وإغلاق الشارع الجنوبي وعرضه (٣٠) متراً، وبالتالي انخفاض قيمتها، فأصبحت قيمة المتر المربع لا يساوي إلا خمسمائة (٥٠٠) ريال بعد أن كان يساوي مبلغ ألفين (٢٠٠٠) إلى ألفين وخمسمائة (٢٥٠٠) ريال، مطالباً بالتعويض عن الضرر الذي أصابه بما هو مناسب، فعقدت الدائرة



عدة جلسات لم يتم فيها الرد من قبل المدعى عليها ، وبجلسة لاحقة قدم ممثل المدعى عليها صورة خطاب صادر من الإدارة القانونية إلى مدير عام إدارة التنفيذ بالوزارة بشأن تشكيل لجنة لدراسة أرض المدعي ومجاوريه لتحديد مدى وجود ضرر وإيجاد الحلول المناسبة ، طالباً وقف السير في الدعوى لحين انتهاء أعمال اللجنة ، وبجلسة لاحقة ذكر ممثل المدعى عليها أنه تمت الكتابة لإدارة الطرق والنقل بالمنطقة الشرقية للتنسيق مع الأمانة بشأن الموضوع وتم التعقيب عليه من قبل الإدارة القانونية ولم يتم الرد حتى موعد الجلسة ، وبجلسة لاحقة اعتذر ممثل المدعى عليها عن الحضور لعدم اكتمال رد المدعى عليها ، وبجلسة لاحقة ذكر ممثل المدعى عليها أن اللجنة وقفت على أرض المدعي إلا أنها لم تعد تقريرها وتعذر عليهم إعداد الرد ، وبجلسة يوم الاثنين الموافق ١٤٣٠/٨/١٩هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة وأرفق معها المحضر المعد من اللجنة وذكر في مذكرته أن اللجنة قامت بالوقوف على أرض المدعي وأعدت محضرها المؤرخ في ١٤٣٠/٧/١٨هـ والذي أشارت فيه بأن طبيعة أرض المدعي منخفضة نسبياً بالمقارنة مع الشارع النافذ الذي يحد الأرض من جهة الشرق المنفذ من قبل البلدية ، مما يدل على أن منسوب الأرض بالأصل منخفض ، وترى اللجنة عدم وجود ضرر من ناحية فرق منسوب الأرض عن الطريق، وبالنسبة لربط الشارع الجنوبي لعقار المدعي مع شارع أبي بكر الصديق رأت اللجنة أنه يمكن دراسته من قبل الإدارة المختصة وفقاً للأنظمة والأسس الفنية، وذكر أنه لا يوجد ضرر على الأرض لما سبق ، وختم المذكرة بطلب رفض الدعوى، وذكر المدعي أنه يكتفي بما تم تقديمه سابقاً نافياً صحة ما ورد في المحضر، وعليه حجزت القضية للدراسة ، وبعد دراسة الدائرة للقضية قررت الكتابة لرئيس محاكم المنطقة الشرقية لتكليف هيئة النظر لديهم للخروج إلى موقع أرض المدعي، فتمت الكتابة بخطاب فضيلة رئيس المحكمة الإدارية بالمنطقة الشرقية رقم (٣/٦٢٢١) في ١٤٣٠/٩/٣هـ، ثم ورد خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بالدمام رقم (٣/٢٣٦٦٤) في ١٤٣١/٢/١٨هـ مرفقاً به قرار هيئة النظر رقم (٧٤) في ١٤٣١/٢/١٧هـ، وفي جلسة يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣١/٥/١٣هـ أصدرت الدائرة حكمها رقم (٨١/د/إ /١٥ لعام ١٤٣١ هـ) القاضي بإلزام المدعى عليها وزارة النقل بتعويض المدعي/ محمد بن عبدالله العبدالجبار بمبلغ مليونين وخمسمائة وخمسة آلاف وسبعمائة وخمسين (٢٥٠٥٧٥٠) ريالاً؛ وتم الاعتراض على الحكم والذي نقض بحكم محكمة الاستئناف رقم (٢٨٩/إ س/٣ لعام ١٤٣٢هـ) وبعد ورود القضية للدائرة عقدت في سبيل نظرها جلسة

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
الدائرة الإدارية الأولى بالدمام

اطلعت فيها الدائرة على حكم محكمة الاستئناف سالف الذكر في هذه القضية والذي جاء فيه أن الدائرة استندت في حكمها بتقدير التعويض على رأي هيئة النظر وكان الواجب عليها عندما تبين لها تضرر المدعي من المشروع أن تفصل في الدعوى وفق المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ونصها: " تؤلف الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع..." ورأت الدائرة أنها حكمت بالتعويض للمدعي عن انخفاض قيمة أرضه بسبب قيام المدعى عليها برفع مستوى شارع أبي بكر الصديق التجاري الغربي لأرض المدعي وعرضه (٤٠) متراً لعمل جسر تقاطع مع طريق (الرياض - الدمام) السريع وإغلاق الشارع الجنوبي لأرض المدعي وعرضه (٣٠) متراً وفقاً لما استقر عليه قضاء المحاكم الإدارية من أنه متى حاق بأحد ضرر فإن له المطالبة بالتعويض على أساس مبدأ المسؤولية بدون خطأ ، كما في حكم محكمة الاستئناف (الدائرة الثامنة) رقم (١٧٤/إس/٨ لعام١٤٣١هـ)، إضافة إلى أن ما قامت به المدعى عليها ليس من قبيل نزع الملكية حتى يطبق عليه نص المادة السابعة من نظام نزع الملكية للمنفعة العامة بل هو من قبيل تصرف قصد به المصلحة العامة وترتب على ذلك ضرر بالمدعي فمن الواجب جبر هذا الضرر وفقاً لقواعد الشريعة الإسلامية والتي نصت على أنه لا ضرر ولا ضرار وأن الضرر يزال ووفقاً لمبدأ المسؤولية بغير خطأ ، وبالتالي رأت الدائرة الإصرار على حكمها السابق؛ فنقض بحكم محكمة الاستئناف رقم (٦/٦٠٥ لعام ١٤٣٣هـ) وفي جلسة هذا اليوم حضر طرفا الدعوى فأطلعتهم الدائرة على مضمون حكم محكمة الاستئناف الصادر في هذه القضية وبسؤالهم عما يريدون إضافته قرروا اكتفاءهم بما سبق تقديمه من مستندات ومذكرات وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة ، وصدر هذا الحكم بعد التأمل والمداولة.

"الأسباب"

تأسيساً على الوقائع سالفة البيان وحيث إن حقيقة دعوى المدعي هي الطعن في محضر وزارة النقل المؤرخ في ١٤٣٠/٧/١٨هـ بعدم وجود ضرر على عقاره جراء مشروع المدعى عليها ، لذا فإن المحاكم الإدارية تختص ولائياً بنظر هذه الدعوى بناءً على المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، وعن القبول الشكلي فإن المدعى عليها قد شكلت لجنة لدراسة طلب المدعي من ناحية الأضرار التي أصابته جراء عمل المدعى عليها وأصدرت

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
الدائرة الإدارية الأولى بالدمام

اللجنة قرارها وفق محضرها المؤرخ في ١٤٣٠/٧/١٨هـ وقد علم المدعي بالمحضر أثناء ترافعه في هذه القضية ما تقرر معه الدائرة قبول هذه الدعوى شكلاً، وعن الموضوع فإن الثابت أن أرض المدعي يحدها من الغرب شارع أبي بكر الصديق التجاري وعرضه (٤٠) متراً ، ويحدها من الجنوب شارع وعرضه (٣٠) متراً، فقامت المدعى عليها بعمل جسر على شارع أبي بكر الصديق ليتقاطع مع طريق (الرياض ـ الدمام) السريع ، وأدى ذلك إلى رفع مستوى الشارع عن مستوى الأرض وإغلاق نافذ الشارع الجنوبي على شارع أبي بكر الصديق، وقد قامت المدعى عليها بتشكيل لجنة لدراسة طلب المدعي وقررت هذه اللجنة في محضرها المؤرخ في ١٤٣٠/٧/١٨هـ أن طبيعة الأرض منخفضة نسبيًا بالمقارنة مع الشارع النافذ الذي يحد الأرض من جهة الشرق مما يدل بأن منسوب الأرض منخفض بالأصل ورأت اللجنة عدم وجود ضرر من ناحية فرق منسوب الأرض عن الطريق، وبالنظر في قرار اللجنة ومقارنته بقرار هيئة النظر رقم (٧٤) وتاريخ ١٤٣١/٢/١٧هـ حيث قررت الهيئة أن سعر المتر في الموقع قبل إنشاء المشروع كان يقدر بألفين وثلاثمائة (٢٣٠٠) ريال ثم أصبح سعر المتر بعد إنشاء المشروع يقدر بتسعمائة (٩٠٠) ريال مما يثبت وقوع الضرر على عقار المدعي، مما يترتب على ذلك وقوع الضرر على المدعي بنقصان قيمة عقاره بسبب إنشاء المشروع من قبل المدعية بحسب كلام جهة محايدة هي جهة النظر ما يكون معه قرار هيئة النظر بمثابة قرينة على وقوع الضرر على المدعي وقيام المدعى عليها بهذا المشروع وإن كان هدفه المصلحة العامة المتمثلة بتسهيل حركة المرور وفك الازدحام إلا أنه لا يعفيها من تحمل ما يترتب عليه من أخطاء، إذ إن مشروعية العمل لا يسقط حق الغير في التعويض عما أصابه من ضرر، وهو ما يعبر عنه علماء الأنظمة بالمسؤولية دون خطأ، والثابت أن ما قامت به المدعى عليها قد أضر بعقار المدعي من ناحية انخفاض قيمته وفق ما بينَّه قرار هيئة النظر بالمحكمة العامة بالدمام رقم (٧٤) وتاريخ ١٤٣١/٢/١٧هـ، ولما كان الأمر كذلك وكانت المدعى عليها قد أصدرت محضرها بعدم وجود أضرار على المدعي فإن الدائرة تنتهي إلى إلغاء قرار المدعى عليها المؤرخ في ١٤٣٠/٧/١٨هـ، وتقرر الدائرة أن تقدير ذلك التعويض يرجع إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ والتي حددت اللجنة المختصة بتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من إقامة المشاريع الحكومية، فقد نصت تلك المادة على أن: (تؤلف الجهة

بسم الله الرحمن الرحيم

٥ – ٥

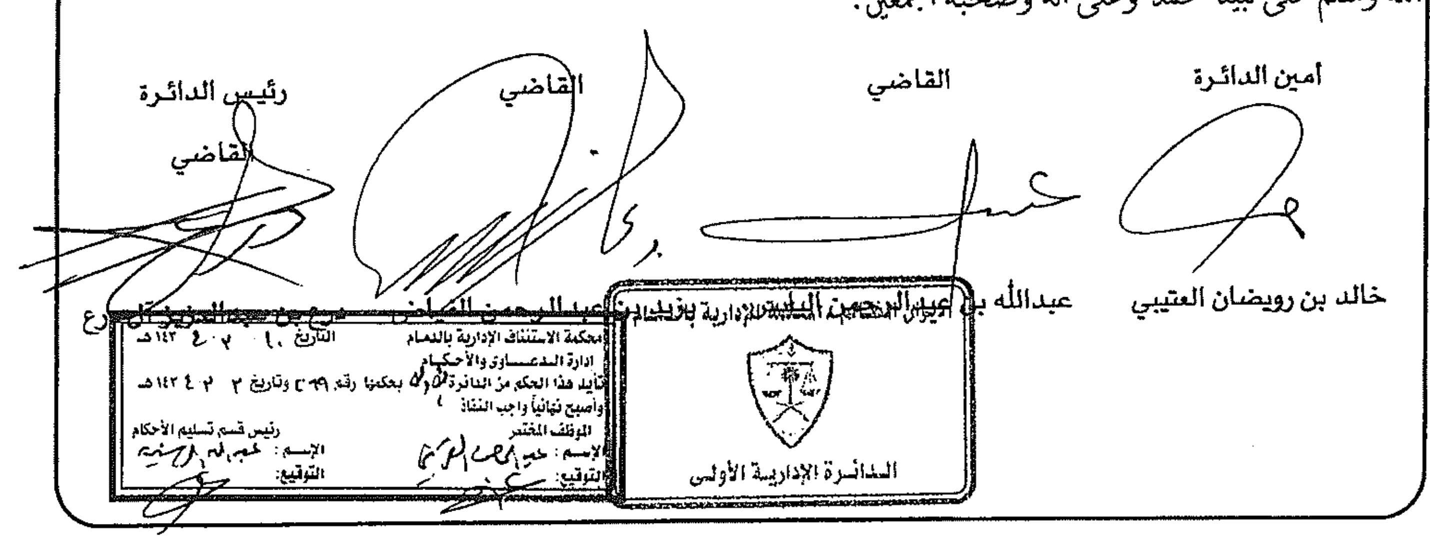
المملكة العربية السعودية

ديوان المظالم

الدائرة الإدارية الأولى بالدمام



صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع على النحو الآتي: أولاً: خمسة مندوبين من الجهات الحكومية تسميهم جهاتهم وهم: مندوب من الجهة صاحبة المشروع- مندوب من وزارة العدل- مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية- مندوب من وزارة الداخلية- مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني. ثانياً: اثنان من أهل الخبرة في العقار ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة...)، ومن مهام هذه اللجنة ما نصت عليه المادة العاشرة من نظام نزع الملكية على أن: (تقوم لجنة التقدير بما يأتي: ...٣- تقدير قيمة التعويضات لأصحاب العقارات المتضررة من المشروع دون أن يقتطع شيء منها لصالحه وذلك على أساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمته بعده) وهو ما ينطبق على حال المدعي، إضافة إلى أن تقدير هذه اللجنة بتشكيلها آنف الذكر سيكون أدق من تقدير هيئة النظر التي تستند فقط إلى تقدير بعض المكاتب العقارية، وحيث إن الأمر ما ذكر فإنه يلزم الجهة المدعى عليها تشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار لاتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في الفقرة الثالثة من المادة العاشرة من النظام نفسه لتقدير الضرر الواقع على عقار المدعي ، وهو ما تحكم به الدائرة؛ فلهذه الأسباب، وبعد التأمل والمداولة حكمت الدائرة: **أولاً: بإلغاء المحضر المؤرخ في ١٤٣٠/٧/١٨هـ. ثانيًا: بإلزام وزارة النقل بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ لتقدير الضرر الواقع على عقار المدعي/ محمد بن عبدالله العبدالجبار لما هو موضح في الأسباب.** والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٢/٢٨٨٥/ق لعام ١٤٣٤هـ	٥٠/د/إ/٢/٤/ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٦٧٦ لعام ١٤٣٤هـ	٢/١٤٩٥/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٦/٢٧هـ

الموضوعات

نزع ملكية – إخلاء العقار – إتباع جهة الإدارة للإجراءات النظامية – استلام المالك لمبلغ التعويض.

مطالبة المدعي إلغاء قرار الجهة المدعى عليها بإخلاء عقاره المنزوع ملكيته – المدعي استلم مبلغ التعويض وأودعه في حسابه الخاص – إتباع الجهة للنصوص النظامية الواردة في نظام نزع الملكية وسلوكها إجراءات نزع العقار بإصدارها قرار النزع بعد مطالبة المدعي بذلك ومن ثم حصر وتقدير قيمة العقار وأخيراً تسليم مبلغ التعويض للمدعي، فتكون بذلك قد استعملت حقها النظامي بطلب إخلاء العقار – مؤدى ذلك: رفض الدعوى.

الأنظمة واللوائح

المادتان (٧)، (١٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالرسوم الملكي رقم (م /١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٢/٢٨٨٥/ق لعام ١٤٣٤هـ	٥٠/د/إ/٢/٤/ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٦٧٦ لعام ١٤٣٤هـ	١٤٩٥/٢/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٦/٢٧هـ

الموضوعات

نزع ملكية – إخلاء العقار – إتباع جهة الإدارة للإجراءات النظامية – استلام المالك لمبلغ التعويض.

مطالبة المدعي إلغاء قرار الجهة المدعى عليها بإخلاء عقاره المنزوع ملكيته – المدعي استلم مبلغ التعويض وأودعه في حسابه الخاص – إتباع الجهة للنصوص النظامية الواردة في نظام نزع الملكية وسلوكها إجراءات نزع العقار بإصدارها قرار النزع بعد مطالبة المدعي بذلك ومن ثم حصر وتقدير قيمة العقار وأخيراً تسليم مبلغ التعويض للمدعي، فتكون بذلك قد استعملت حقها النظامي بطلب إخلاء العقار – مؤدى ذلك: رفض الدعوى.

الأنظمة واللوائح

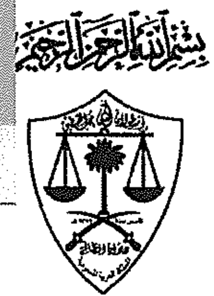
المادة (٧)، (١٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالرسوم الملكي رقم (م /١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

بسم الله الرحمن الرحيم



الدائرة الإدارية الرابعة/١

الحكم رقم ٥٠/د/إ/٤/٢/١٤٣٤هـ في الدعوى الإدارية رقم ٢/٢٨٨٥/ق لعام ١٤٣٤هـ

المقامة من/ حسن بن مرعي بن محمد الغامدي ، ضد/ إمارة منطقة مكة المكرمة والشركة السعودية للكهرباء

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين، أما بعد:

ففي يوم السبت ١٤٣٤/٤/١٣هـ انعقدت الدائرة الإدارية الرابعة بالمحكمة الإدارية بجدة المكونة من:

القاضي/	محمد بن جمعان الغامدي	رئيساً
القاضي/	ثامر بن محمد الشيخي	عضواً
القاضي/	مساعد بن عبدالرحمن سحلي	عضواً
وبحضور/	جمال بن وصل الله الحارثي	أميناً

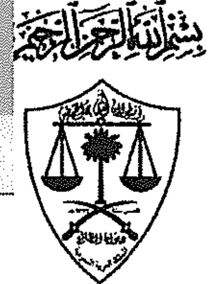
للنظر في القضية المحالة إليها في: ١٤٣٤/٣/٢٣هـ، المرفوعة من المدعي، الحاضر فيها عن إمارة منطقة مكة المكرمة ممثلها: محمد بن سعد الشنبري، بموجب كتاب وكيل الإمارة المساعد للحقوق رقم (٥٢١٣١/ص/ب) في ١٤٣٤/٤/٨هـ، الحاضر فيها عن الشركة السعودية للكهرباء وكيلها: سالم بن هندي الجهني بموجب الوكالة الصادرة عن كتابة العدل الثانية بالرياض رقم (٤٨١٦٥) في ١٤٣٠/٦/١٧هـ، وبعد الاطلاع على كافة الأوراق وسماع المرافعة، وبعد الدراسة والتأمل والمداولة، أصدرت بشأنها حكمها الآتي:

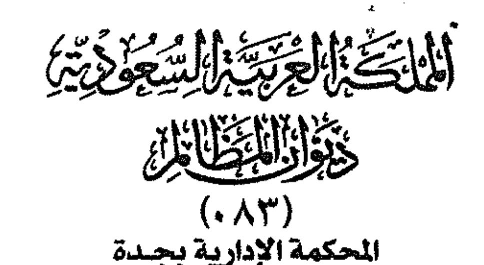
(المحكمة)

تتلخص وقائع هذه الدعوى بما يكفي لإصدار هذا الحكم أنه في: ١٤٣٣/١٠/٢٨هـ ، تقدم المدعي بصحيفة الدعوى إلى المحكمة الإدارية بجدة طالباً الحكم بإلغاء قراري نزع وإخلاء عقاره المملوك له بموجب الصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بجدة رقم (٢٩٢٣) في ١٤١٣/٧/٢٥هـ.

وبإحالة القضية للدائرة، حددت لنظرها جلسة يوم الثلاثاء ١٤٣٤/٤/٩هـ وفيها تمسك المدعي بطلبه الحكم بإلغاء قرار إخلاء عقاره، إذ إن وزارة المياه والكهرباء أصدرت قرارها رقم (١/٣٠٧) في ١٤٣٢/٤/١٠هـ المتضمن نزع ملكية عقار المدعي لصالح مشروع توسعة محطة الأمل الكهربائية، مقراً باستلامه مبلغ (٥،٢١٢،٥٢٤)، ثم قدم ممثل إمارة منطقة مكة المكرمة مذكرة دفاع إجابة منه على الدعوى انتهى فيها إلى طلب الحكم برفض الدعوى، إذ إن وزارة المياه والكهرباء قامت بنزع عقار المدعي للمنفعة العامة وأصدرت بذلك قرارها المرقوم (١/٣٠٧) في ١٤٣٢/٤/١٠هـ بعدما تقدم لها بطلب لها نزع عقاره، مفيداً بأن الشركة السعودية للكهرباء أرسلت كتاباً للمدعي صادر بالرقم (٣٥٦) في ١٤٣٢/٩/٢٢هـ يتضمن صورة من القرار الوزاري، ومحضر من تثمين عقاره، ثم قامت الشركة السعودية للكهرباء بالكتابة مرة أخرى للمدعي وأرسلت كتابها رقم




بسم الله الرحمن الرحيم


المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بجدة

(١٢٥) في ١٤٣٣/٣/٩هـ تطلب منه السرعة بإخلاء العقار، ومراجعة المدعى عليها لاستلام مبلغ التعويض، فقام المدعي باستلام الشيك رقم (٠٢٩١٩٢) المسحوب على البنك الأهلي التجاري، وقام بصرف المبلغ المحدد في الشيك، مما يعني أنه استلم مبلغ التعويض وما يقوم به من عمل إنما هو مماطلة لتأخير تنفيذ قرار النزع والإخلاء، ثم طلبت الدائرة من وكيل الشركة السعودية للكهرباء إحضار صورة من قرار النزع للعقار محل الدعوى، وصورة من محضر تثمين العقار.

وفي جلسة هذا اليوم قدم وكيل الشركة السعودية للكهرباء ما طلبته الدائرة منه في الجلسة الماضية، ثم حصر المدعي دعواه بطلب الحكم إخلاء العقار محل الدعوى، ثم طلبا ممثلا المدعى عليهما الحكم برفض الدعوى، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم أصدرت حكمها هذا علناً مبنياً على التالي من:

(الأسباب)

بما أن المدعي يهدف من إقامة دعواه إلى طلب الحكم بإلغاء قرار إخلاء عقاره محل الدعوى، فإن هذه الدعوى بناءً على تكييفها النظامي الصحيح تعتبر من قبيل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية، وتختص المحاكم الإدارية بنظرها وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في: ١٤٢٨/٩/١٩هـ، التي نصت على اختصاصها بالفصل في: (ب ـ دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن، متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص، أو وجود عيب في الشكل، أو عيب في السبب، أو مخالفة النظم واللوائح، أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها، أو إساءة استعمال السلطة...).

وعن قبول الدعوى شكلاً: وحيث إن الدعوى قد استوفت سائر أوضاعها الشكلية المقررة ورفعت خلال الأجل المنصوص عليه في المادة (٣) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) في ١٤٠٩/١١/١٦ هـ، ومن ثم فإن الدعوى تكون مقبولة شكلاً.

وحيث إنه عن موضوع الدعوى: فالمدعي يطلب الحكم بإلغاء قرار إخلاء عقاره المملوك له بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة رقم (٢٩٢٣) في ١٤١٣/٧/٢٥هـ الكائن بحي الزهراء/٤ بجدة، والمنزوعة ملكيته لصالح مشروع توسعة محطة الأمل الكهربائية، وبما أن رقابة المحكمة بهيئة قضاء إداري على قرارات الإدارة واللجان على اختلاف طبيعتها ترتكز أساساً على فحص مشروعيتها والتأكد من مدى صحتها بدقة في ضوء ما تمليه قواعد الشرع والنظام، وما يستتبع ذلك بالبحث عما اعتور القرار من عيوب الإلغاء المقررة فقهاً وقضاءً، باعتبارها من النظام العام، فإن الثابت من خلال الأوراق والمستندات المقدمة أن وزارة المياه والكهرباء أصدرت قرارها رقم (١/٣٠٧) في ١٤٣٢/٤/١٠هـ المتضمن نزع ملكية عقار المدعي لصالح مشروع توسعة محطة الأمل الكهربائية، كما أن الثابت أنها قدرت العقار محل الدعوى وثمنته وفقاً لما نصت عليه المادة (٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥)، فشكلت لجنة للوقوف على عقار المدعي وقدرته بمبلغ (٥,٢١٢,٥٢٤) ريال، وحررت بذلك محضر تقدير في



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بجدة

إدارة الدعاوى والأحكام
رئيس قسم تسليم الأحكام — الموظف المختص
حرر في ٦/٧/١٤٣٤هـ

يوم الثلاثاء ١٤/٦/١٤٣٢هـ، كما أن الثابت أيضاً أن المدعى عليها حصرت عقار المدعي في ١/٦/١٤٣٢هـ وحررت بذلك محضراً مذيل بتوقيع المدعي، وبما أن المدعى عليها تطلب من المدعي إخلاء العقار كي تستغله في حدود ما نزع له، فإن الدائرة وهي تتمعن في أوراق ومستندات القضية ترى أن المدعى عليها قد اتبعت النصوص النظامية الواردة في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، وسلكت إجراءات نزع العقار فقامت بإصدار قرار نزع العقار بعد مطالبة المدعي بذلك، ومن ثم حصرت وقدرت العقار، وأخيراً بتسليمها للمدعي مبلغ التعويض للعقار المنزوع، فإنها تكون قد استعملت حقها النظامي المنصوص عليه في المادة (١٧) من النظام حيث نصت المادة على أن: (تقوم الجهة صاحبة المشروع بتبليغ مالكي العقارات وشاغليها بوجوب إخلائها خلال المدة التي تحددها، على ألا تقل هذه المدة عن ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ بالإخلاء) حيث أصدرت كتابها رقم (٩٧٤٤١/أ) في ٩/١٠/١٤٣٣هـ الموجه إلى شرطة محافظة جدة المتضمن إلزام المدعي إخلاء العقار محل الدعوى، ولا ينال من ذلك ما ذكره المدعي من أن المبلغ الذي استلمه من المدعى عليها إنما هو مبلغ للتسوية وجبر للضرر، ذلك أن المدعى عليها قامت بإصدار الشيك رقم (٠٢٩١٩٢) مسحوباً على البنك الأهلي التجاري، يتضمن مبلغ التعويض المحدد في محضر تقدير العقار (٥,٢١٢,٥٢٤) ريال، وقام المدعي بصرف الشيك وإيداعه في حسابه الخاص كما هو مثبت في المحاضر، فبالتالي يكون المدعي قد استلم مبلغ تعويض عقاره المنزوع، وبما أن المدعى عليها قد جانبت الخطأ في قرارها وصدر قرارها مستوفياً لشروطه المقررة نظاماً، وبما أن الأصل في قرارات الإدارة الصحة والسلامة وقيامها على المشروعية، محققةً بذلك المصلحة العامة، ما تنتهي معه الدائرة إلى رفض دعوى المدعي.

(ولكل ما تقدم حكمت الدائرة)

برفض الدعوى رقم ٢/٢٨٨٥/ق لعام ١٤٣٤هـ المقامة من: حسن بن مرعي بن محمد الغامدي، ضد: إمارة منطقة مكة المكرمة والشركة السعودية للكهرباء.

واللهُ الموفقُ، والهادي إلى سواءِ السبيلِ، وصلى اللهُ على نبينا محمدٍ وعلى آلِه وصحبِه وسلَّــــــــــم.

(الدائرة الإدارية الرابعة)

رئيس الدائرة/ القاضي	القاضي	القاضي	أمين السر
محمد بن جمعان الغامدي	ثامر بن محمد المالكي	مساعد بن عبدالرحمن سحلي	جمال بن وصل الله الحارثي

المحكمة الإدارية بجدة — الدائرة الإدارية الرابعة



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١٠٩/١٠/ق لعام ١٤٣٢هـ	١٠٨/د/إ/٣ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٩٦٦ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٢٢٩٧/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٩/٢١هـ

الموضوعات

نزع ملكية – استرداد عقار – ضوابط استرداد العقار المنزوع – الاستعانة بجهة الخبرة.

مطالبة وكيل المدعين إلغاء قرار الجهة المدعى عليها السلبي بالامتناع عن اتخاذ الإجراءات النظامية حيال طلب استرداد أرض مورثهم المنزوعة والتي لم يستفد منها المشروع – تضمن نظام نزع الملكية ضوابط استرداد العقار المنزوع خلال ستة أشهر من تاريخ التبليغ بذلك لقاء إعادة التعويض وذلك في حال استغناء الجهة صاحبة المشروع عن كامل العقار أو جزء منه وهو قابل للانتفاع به حسب التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، ولا يمكن تخصيصه لمشروع آخر ذي نفع عام – المساحة المتبقية من أرض مورث المدعين بعد تنفيذ المشروع هي (٣١.٠١) متر مربع ما يعني عدم إمكانية الاستفادة منها – اشترط نظام الطرق والمباني أن لا يكون مساحة القطعة من أرض المباني أقل من (١٧٥) ذراعاً مربعاً – عدم تحقق ضوابط الاسترداد للعقار المنزوع يوجب الحكم بالرفض – مؤدى ذلك: رفض الدعوى.

الأنظمة واللوائح

المادة (٢٤) من قواعد المرافعات والاجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) وتاريخ ١٤٠٩/١١/١٦هـ.

المادة (١٩) من نظام ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ .

المادة (٢٨) من نظام الطرق والمباني الصادر في عام ١٣٦٠هـ .

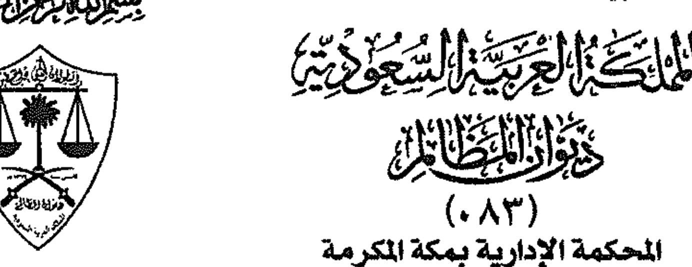
حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د







المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

حكم رقم ١٠٨ /د/إ/٣ لعام ١٤٣٤هـ
الصادر عن المحكمة الإدارية بمكة المكرمة
في القضية الإدارية رقم ١٠٩ /١٠/ق لعام ١٤٣٢هـ
المقامة من المدعي/ورثة مساعد بن سعيد الكديوي
ضد المدعى عليها/ وزارة النقل

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإنه في يوم الأحد الموافق٢٨/٤/١٤٣٤هـ انعقدت الدائرة الإدارية الثالثة بمقر المحكمة الإدارية بمكة المكرمة المُشكلة من:

القاضي	د.فيصل بن سعد العصيمي	رئيساً
القاضي	عبد الله بن جابر الزهراني	عضواً
القاضي	عبدالرحمن بن عبدالله السبيعي	عضواً
وبحضور	فوزان بن سفير العلياني	أميناً للسر

وذلك للنظر في القضية المذكورة بياناتها أعلاه والمحالة إلى الدائرة بتاريخ ١٤٣٢/٤/٧هـ . والتي حضر للمرافعة فيها المدعي أصالة ووكالة /**ساعد بن مساعد بن سعيد الكديوي**. بموجب الصكوك، والوكالات المرفقة بملف القضية ، كما حضر ممثلاً عن المدعى عليها/ **رأفت بن عبد الرشيد أمبون**. وبعد الاطلاع على الأوراق ، وسماع المرافعة ، وبعد المداولة أصدرت الدائرة الحكم الآتي:



(الوقائع)

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم للحكم فيها ؛ فيما تقدم به وكيل المدعين بلائحة دعوى ذكر فيها : أن المدعى عليها وزارة النقل قامت بنزع ملكية منزل مورثهم دون الحاجة إليه ، لصالح مشروع نفق الطندباوي بالمسفلة ، و بعد الإنتهاء من تنفيذ المشروع ، بقيت الأرض كما هي لم يستفد منها ، وبعدها تقدم للوزارة راغباً في استرجاعها ، ورد ما دفع لهم مقابل نزعها ، إلا أن الوزارة ردت عليه بخطاب ذكرت فيه أن الوزارة تحتاج هذه الأرض للطريق الجبلي ، و بعد مدة اشترى أمين العاصمة المقدسة الأرض التي خلف أرض مورثهم ؛ والتي تُعتبر أرضهم هي الواجهة الرئيسية لأرض الأمين ، مما حدا به إلى طلبها منحة معتبرها رحبة لا يملكها أحد . طالباً في نهاية مذكرته الحكم بإلزام المدعى عليها إرجاع الأرض.

وبقيدها قضية وإحالتها لهذه الدائرة عقدت لها جلسة بتاريخ ١٤٣٠/٦/١٥هـ وفيها : لم يحضر ممثل المدعى عليها . وفي جلسة ١٤٣٠/٩/١٠هـ قدم ممثل المدعي عليها مذكرة أبان فيها أن الوزارة قامت بنزع عقار المدعي؛ و ذلك لتنفيذ مشروع الدائري الداخلي بمكة المكرمة مدخل نفق رقم (١) وقد تم تقدير كامل أرض المدعي المملوك بالصك رقم (٢٩/٢) لعام ١٣٩٥هـ ، والبالغ مساحته (١١٦,٥٨) بمبلغ (٥٨٢,٩٠٠) ريال ، وكذلك تقدير المنشئات الموجودة على العقار بمبلغ (٧١٣,٩٢٤) ريال على التفصيل المبين في محضر النزع ، وقد تم إفراغ كامل العقار لصالح أملاك الدولة باسم وزارة النقل .و قد تم إرسال أمر الدفع الخاص بتعويض المدعي بموجب خطاب وكيل الوزارة المساعد للشؤون الإدارية رقم (٢١٨/٣/٤) و تاريخ ١٤٠٢/٢/٢٣هـ الموجه لمدير حسابات المؤسسة و الاعتمادات بوزارة المالية ليتم استبدال أمر الدفع إلى شيك .وبعد تنفيذ المشروع المشار إليه تبقى جزء صغير من عقار المدعي تقدر مساحته بثلاثين متر مربع (٣٠/١)م٢ ؛ ولا يمكن للمدعي الاستفادة من المساحة المتبقية؛ لأن نظام الطرق و المباني الصادر في عام ١٣٦٠هـ نص في المادة (٢٨) أنه : ((لا يجوز إقامة مساكن على أية قطعة من أراضي المباني بداخل أي منطقة جديدة



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

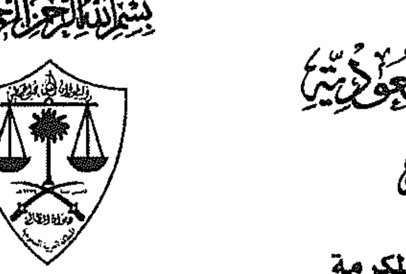
مالم تستوف الشروط الآتية : ١- أن لايكون مساحة القطعة من أرض المباني أقل من (١٧٥) ذراعاً مربعاً ... ، ٢- أن لايكون مقاس واجهة القطعة عرضياً على أي شارع أقل من ثلث طول القطعة مقاساً طولياً على ذلك الشارع . و يجب أن لا يكون بأي حال من الأحوال أقل من تسعة أمتار أو اثني عشر ذراعاً طولياً ...))

وحيث إن عقار المدعي لا يتحقق معه الاشتراطات المذكورة فإن العقار معدوم الفائدة بالنسبة للمدعي في حال إعادتها له .

وحيث إن المواطن / فؤاد بن محمد غزالي كان يملك قطعة أرض بموجب الصك رقم (٤/٢٧١/٨٤٥) بتاريخ ١٤١٨/٨/٢٨هـ مجاورة لملك المدعي المنزوع ، وقد صدر الأمر السامي رقم (٨/٥٦٨) وتاريخ ١٤١٨/١٠/٢٦هـ بالموافقة على منح فؤاد بن محمد غزالي مساحة (١٤٠) متر مربع الرحبة الواقعة أمام ملكه ، ومساحة هذه المنحة تتشكل من عدة قطع صغيرة لا يستفاد منها وهي ملك للدولة ، ومن ضمن هذه المساحة الممنوحة مساحة قدرها (٣٠،٠١) متر مربع تشكل الجزء المتبقي من العقار المنزوع من المدعي بعد التنفيذ ، ولا يمكن للمدعي الاستفادة منه كما هو مصرح به في نظام الطرق والمباني المشار إليه سابقاً ؛ طالباً في نهاية مذكرته رفض الدعوى .وفي جلسة ١٤٣٠/١٢/٢٥هـ قدم المدعي مذكرة لم يخرج في مضمونها عما قدمه في لائحة الدعوى.وفي جلسة ١٤٣١/٢/١٦هـ طلب ممثل المدعى عليها (وزارة النقل) إدخال أمانة العاصمة المقدسة طرفاً في الدعوى ، لأنها هي من قامت بالمنح . وفي جلسة ١٤٣٢/٢/٤هـ قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة ، وحكمت حكمها رقم(١٦/د/٥/٢/١٤٣٢هـ) القاضي بعدم اختصاص المحكمة الإدارية بجدة مكانياً بنظر الدعوى .وفي جلسة ١٤٣٢/١١/٢٥هـ قدم ممثل المدعى عليها (أمانة العاصمة المقدسة) مذكرة ذكر فيها أن وزارة النقل هي الجهة التي قامت بالنزع ، و الأمانة اقتصر دورها في تنفيذ الأمر السامي رقم (٨/٥٦٨)و تاريخ ١٤١٨/١٠/٢٦هـ و المتضمن منح المذكور منحة الأرض الرحبة المقابلة لأرضه ، و الكائنة بحي المسفلة ؛ طالباً الحكم بعدم قبولها في مواجهة



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

الأمانة ، لرفعها على غير صفة .وفي جلسة ١٤٣٣/٢/٧هـ طلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها (أمانة العاصمة المقدسة) تقديم كروكي للموقع يبين هل أرض المدعي تم الاستفادة منها أو بقيت لم يستفد منها ؟.وفي جلسة ١٤٣٣/٣/٢٠هـ قدم ممثل المدعى عليها (أمانة العاصمة المقدسة) مذكرة أجاب فيها عن طلب الدائرة بخصوص الكروكي لأرض المدعي، و هل تم الاستفادة منها ؟ أو بقيت لم يستفد منها ؟ فذكر أن الأمانة لا تعلم مساحة المتبقي كونها لم تنزع الأرض .وفي جلسة ١٤٣٣/١٠/٢٢هـ قررت الدائرة قرارها رقم (٤٤٣/د/إ/٣ لعالم ١٤٣٣هـ) المتضمن ندب مكتب المهندس حسين الجفري خبيراً في الدعوى للقيام بتطبيق صك المدعين رقم (٢٩/٢ لعام ١٣٩٥هـ) على الطبيعة ، و بيان مدى استفادة المدعي من العقار محل الدعوى لمشروع طريق الدائري الثاني .وفي جلسة ١٤٣٤/٣/٨هـ زودت الدائرة طرفي الدعوى بتقرير الخبير وطلبت منهم إبداء الرأي تجاهه الذي انتهى إلى النتائج التالية :

١- أن موقع المحدود محل الدعوى بالصك رقم (٢٩/٢ لعام ١٣٥٩هـ) لورثة مساعد الكديوي موجود بالطبيعة ، يفصل بينه وبين الطريق الدائري الثاني إسفلت موصل لعلو الجبل بعرض ٧,٤٤م من جهة الشرق ، و ١١,٥٩م من جهة الغرب ، و الجزء الشمالي منه أسفل العمارة القائمة حالياً ، و الجزء الآخر بالرحبة ، و الشارع الإسفلت الموصل لعلو الجبل ، وهو ماجعل المدعي يؤكد في دعواه أن موقع محدوده مازال قائماً بالطبيعة ، ولم يتم الاستفادة منه للطريق الدائري الثاني .

٢- إن عرض الطريق الدائري الثاني من المحور و الموضح بصورة كروكي نزع الملكية للعقار (١٥٦١) محل الدعوى المقدم من وزارة النقل هو (٤٢) متر شاملاً الطريق الإسفلت والأرصفة ، وشاملاً أيضاً حرم الطريق الذي ربما لا يكون منفذاً به شيء كما هو بحالتنا ؛ حيث إن الرفع المساحي بحالتنا هذه تؤكد أن العقار محل الدعوى بعيداً عن سور الطريق الدائري الثاني و الذي عليه نزع الملكية ،ولم يتبقى منه سوى مساحة (٣١,٠١) متر مربع موزعة بمساحة (١٦,٩٦) متر مربع





أسفل العمارة القائمة حالياً ، و مساحة (١٤,٠٥) متر مربع بالرحبة المتصلة بالشارع الموصل لعلو الجبل .

٣- و على ما تقدم فإن وزارة النقل قد استفادت من المحدود محل الدعوى -وفقاً لعرض الطريق الدائري الثاني المقرر بعرض (٤٢) متر من محور الطريق - ولم يتبقى من مساحة المحدود سوى مساحة (٣١,٠١) متر مربع فقط .

وفي جلسة ١٤٣٤/٣/٨هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة انتهى فيها إلى أن ماجاء في تقرير الخبير مطابق لما سبق أن أوضحته الوزارة في المذكرات السابقة التي أفادت فيها بأن الوزارة قد استفادت من أرض المدعي ولم يتبقى إلا مساحة (٣١,١) متر مربع ، والتي تدخل ضمن حرم الطريق حسب ماهو موضح في تقرير الخبير .

وقدم المدعي وكالة مذكرة أفاد فيها بأن الخبير اعتمد على كروكي خيالي تصوري ،ولايمكن معرفة أبعاد الأرض وهي تحت أساسات العمارة القائمة . ثم قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة ، وأصدرت حكمها الآتي محمولاً على ما يلي من :-

(الأسباب)

وحيث إن وكيل المدعين يطعن في قرار المدعى عليها السلبي بالامتناع عن اتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام (نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار) ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ ، حيال طلبه استرجاع أرض مورثهم المنزوعة من قبل المدعى عليها لصالح مشروع طريق الدائري الثاني بمكة المكرمة ، والتي لم يستفد منها بعد تنفيذ المشروع ؛ ؛ ومن ثم فإن الدعوى تكون من اختصاص المحاكم الإدارية طبقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٧٨ وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ ، كما تبسط الدائرة ولاية نظرها على الدعوى ؛ وفقاً لقرارات رئيس الديوان المنظمة لاختصاصات وتشكيل الدوائر القضائية.



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

وعن قبول الدعوى شكلاً ؛ ويما أن هذا الطلب قد استوفى سائر أوضاعه الشكلية والنظامية باعتباره طعناً بالإلغاء في قرار إداري سلبي ؛ وحيث إن المستقر عليه في قضاء الديوان أن القرارات الإدارية السلبية لا تتحصن بمضي مدة زمنية محددة ، مما تقضي الدائرة معه بقبوله شكلاً.

وعن موضوع الدعوى ؛ فالثابت من الأوراق أن مُورِّث المدعين يملك الأرض محل الدعوى بموجب الصك رقم (٢٩/٢) لعام ١٣٩٥هـ الصادر عن المحكمة العامة بمكة المكرمة، والذي تم نزعه من قبل المدعىَ عليها لتنفيذ مشروع الدائري الثاني بمكة المكرمة، والذي تم إفراغه لصالح أملاك الدولة باسم وزارة النقل، وتم استلام مورثهم كامل مستحقات التعويض عن الأرض المنزوعة .

وحيث إن وكيل المدعين يطالب باسترجاع الأرض المنزوعة من مورثهم لصالح مشروع الطريق الثاني ؛ لعدم الاستفادة منها ، ولاستغناء جهة الإدارة عنها ، ولأنه حق كفله النظام لهم بموجب المادة (١٩) من نظام (نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار) ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ حيث نصت على أنه : ((إذا استغنت الجهة صاحبة المشروع عن كامل عقار سبق نزع ملكيته أو جزء منه قابل للانتفاع به حسب التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة ، ولا يمكن تخصيصه لمشروع آخر ذي نفع عام فيحق لمن نزعت الملكية منه أو ورثته استرداده خلال ستة أشهر من تاريخ التبليغ بذلك لقاء إعادة التعويض المدفوع)).

وحيث إنّ القاضي الإداري شأنه في عمله شأن أيِّ قاضٍ يحتاج إلى معاونة وخبرة يستظهر من خلالها ما يغيب عن نظره من المسائل الفنية اللازمة لتكوين رأي معين ، في قضية حاضرة يتوقف عليها الفصل في الدعوى ، إعمالاً للقاعدة الفقهية : " ما لا يتم الواجب إلا به فهو واجب " ، وبما أن من المستقر عليه فقهاً وقضاءً استعانة القاضي بأهل الخبرة وعليه تضافرت نصوص أهل العلم ـ رحمهم الله ـ قال السرخسي - رحمه الله - : (إنما يرجع إلى معرفة كل شي، إلى من له بَصَرٌ في ذلك

الباب ، كما في معرفة القيمة.) ، وقال الشافعي ـ رحمه الله ـ : (لا يحل لفقيه أن يقول في ثمن درهم ، ولا خِبْرَةَ له بسوقه.) .

واستناداً إلى المادة (٢٤) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) وتاريخ ١٤٠٩/١١/١٦هـ . أصدرت قرارها رقم (٤٤٣/د/إ/٣ لعالم ١٤٣٣هـ) المتضمن ندب مكتب المهندس حسين الجفري خبيراً في الدعوى للقيام بتطبيق صك المدعين رقم (٢٩/٢ لعام ١٣٩٥هـ) على الطبيعة ، و بيان مدى استفادة المدعي من العقار محل الدعوى لمشروع طريق الدائري الثاني.

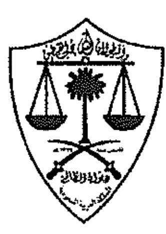
ويما أن الخبير في الدعوى قد انتهى إلى أن المساحة المتبقية من أرض مورث المدعين هي (٣١,٠١) متر مربع .

ويما أن المادة (١٩) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار المشار إليه — آنفة الذكر - قد اشترطت شروطاً لاسترداد الأرض المنزوعة، ومنها إمكانية الاستفادة من الأرض المتبقية حسب التعليمات الفنية المطبقة .

وحيث إن هذه المساحة لا يمكن للمدعي الاستفادة منها ؛ لأن نظام الطرق و المباني الصادر في عام ١٣٦٠هـ نص في المادة: (٢٨) أنه : ((لا يجوز إقامة مساكن على أية قطعة من أراضي المباني بداخل أي منطقة جديدة مالم تستوف الشروط الآتية : ١- أن لايكون مساحة القطعة من أرض المباني أقل من (١٧٥) ذراعاً مربعاً ... ، ٢- أن لايكون مقاس واجهة القطعة عرضياً على أي شارع أقل من ثلث طول القطعة مقاساً طولياً على ذلك الشارع . و يجب أن لا يكون بأي حال من الأحوال أقل من تسعة أمتار أو اثني عشر ذراعاً طولياً ...))







المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

وحيث إن عقار المدعي لا يتحقق معه الاشتراطات المذكورة فإن العقار معدوم الفائدة بالنسبة للمدعي في حال إعادتها له .

وتأسيساً على ما تقدم ؛ فإن الدائرة يظهر لها سلامة الإجراءات التي تم اتخاذها من قبل المدعى عليها ، ومن ثم فإن دعوى المدعين تكون غير قائمة على أساس سليم من الشرع والنظام ، ويكون القضاء بالرفض متعيناً .

ولكل ما تقدم حكمت الدائرة :-

رفض الدعوى المقامة من ورثة / مساعد بن سعيد الكديوي ، ضد / وزارة النقل ؛ لما هو موضح بالأسباب

والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة
فوزان بن سفير العلياني	عبدالرحمن بن عبدالله السبيعي	عبدالله بن جابر الزهراني	د.فيصل بن سعد العصيمي

السبيعي/٣٤

حكم نهائي واجب النفاذ
إدارة الدعاوى والأحكام
رئيس قسم تسليم الأحكام
الموظف المختص
حرر في ٢ / ٤ / ١٤٣





تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٥/٧٨٠/ق لعام ١٤٣٤هـ	١٤٨/د/إ/٢٢/١/ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٩٧٥ لعام ١٤٣٤هـ	٥٢٩٥/ق لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/١٢/١هـ

الموضوعات

نزع ملكية – احتساب مساحة العقار – اختلاف المساحة الواردة في صك الملكية عن المساحة الفعلية – التعويض عن المساحة الأقل – الحد لا يدخل في المحدود.

مطالبة المدعي إلغاء قرار الجهة المدعى عليها المتضمن عدم احتساب كامل مساحة عقاره حسب الصك للتعويض عنه – تضمن النظام النص على أنه إذا اختلفت مساحة العقار الواردة في وثائق إثبات الملكية عن المساحة الفعلية له على الطبيعة، فيجري التقدير حسب المساحة الأقل، وذلك دون إخلال بحق المالك في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير – تطبيق الجهة للنظام بتعويضها للمدعي طبقاً لمساحة العقار الفعلية على الطبيعة كونها المساحة الأقل عن المثبتة في الصك – تنص القاعدة بأن الحد لا يدخل في المحدود - مؤدى ذلك: رفض الدعوى.

الأنظمة واللوائح

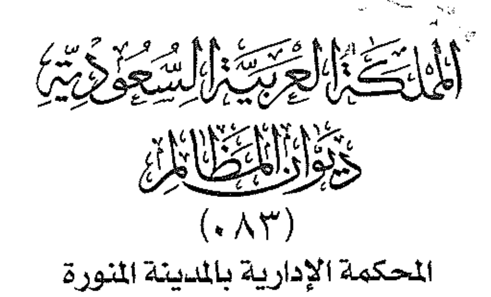
المادة (١٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ.

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د





(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالمدينة المنورة

الحكم رقم (١٤٨/د إ/١/٢٢ لعام ١٤٣٤)
في القضية رقم (٧٨٠/٥/ق) لعام ١٤٣٤
المقامة من/ أسامة بن يوسف بن عباس قم قم جي
ضد/ هيئة تطوير المدينة المنورة

الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه أجمعين ، وبعد :

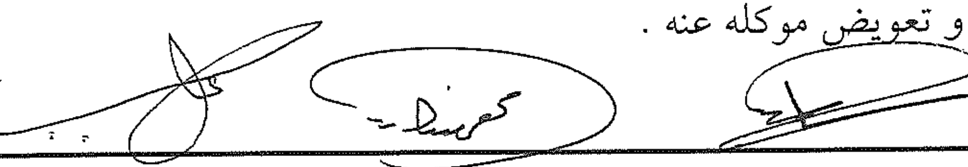
فإنه في يوم الثلاثاء ١٤٣٤/٧/٢٥ بمقر المحكمة الإدارية بالمدينة المنورة انعقدت الدائرة الإدارية الأولى بتشكيلها المكون من :

عبد الرحمن بن عبد الله الربيعة رئيساً
محمد بن فهد الفهد عضواً
سليمان بن عبيد العبيد عضواً
وبحضور/ محمد بن جميل زمان أميناً للسر

وذلك للنظر في هذه القضية الموضحة بياناتها أعلاه المحالة إليها بتاريخ ١٤٣٤/٢/١٧، والتي حضر المرافعة فيها المدعي وكالة/ عواد بن معوض المرواني بموجب سجله المدني رقم (١٠٥٠١٢٦٨٣٦) وصك الوكالة رقم (٣٣٤٦٧٦٣٩) وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٢الصادر عن كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة، فيما مثل المدعى عليها/ عبد الله بن حمود العليان بموجب خطاب التكليف المرفق بأوراق القضية ، وبعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة وبعد المداولة أصدرت الدائرة حكمها الآتي:

الوقائع

تتلخص وقائع الدعوى في أنه بتاريخ ١٤٣٤/٢/١٦ تقدم المدعي وكالة للمحكمة بعريضة دعوى يتظلم فيها من رفض المدعى عليها احتساب كامل مساحة أرض موكله للتعويض عنها موضحاً أن المدعى عليها قررت نزع ملكية عقار موكله لصالح مشروع عام لكنها لم تعوضه عن كامل المساحة المثبتة في الصك بل استبعدت جزءاً منها ، ويطلب إلزام المدعى عليها باحتساب الجزء المستبعد و تعويض موكله عنه .



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالمدينة المنورة

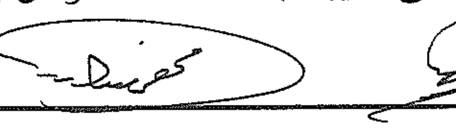
وبإحالة القضية للدائرة باشرت نظرها على النحو الموضح بمحاضرها ، حيث أجابت المدعى عليها بأن نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة نص في مادته الرابعة عشرة على أنه (إذا اختلفت مساحة العقار الواردة في وثائق إثبات الملكية عن المساحة الفعلية للعقار وحسب وضعه على الطبيعة ، فيجرى التقدير حسب المساحة الفعلية أو الواردة في وثائق الملكية أيهما أقل ، وذلك دون إخلال بحق مالك العقار في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير) ، وأوضحت المدعى عليها أنها قامت باحتساب المساحة الأقل بين الطبيعة ووثائق الملكية ، وطلبت رفض الدعوى ، وبعرض ذلك على المدعي قدم مذكرة ذكر فيها أن المدعى أخذت بصدر المادة السابقة وتركت آخرها الذي ينص على (دون إخلال بحق مالك العقار في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير) وأنه كان يجب على المدعى عليها إفراغ المساحة المعوض عنها من الصك لا كامل مساحته ،كما أن بناء موكله على جزء من أرضه وليس كلها لا يعني عدم تملكه للجزء المتبقي ؛ لأن ذلك الجزء عبارة عن استطراق مساحته ثلاثون متراً تركه موكله لينتفع به ولم يتنازل عنه لأحد .

وبجلسة تالية قدم ممثل المدعى عليها صورة من البيانات التخطيطية لعقار المدعي مبين فيه مساحة العقار وأوضح أن تلك المساحة هي التي يتم التعويض عنها ، فيما أكد المدعي وكالة على أن اعتراض موكله في عدم احتساب المساحة حسب الصك ، ثم قرر الطرفان اكتفاءهما بما قدماه فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة ، ثم أصدرت حكمها هذا لما يلي من :

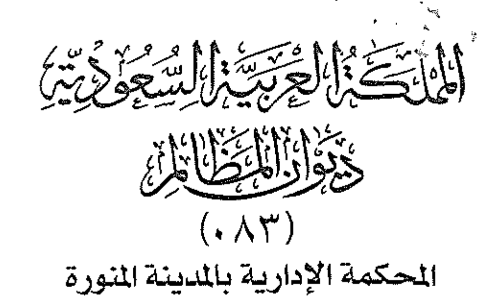
الأسباب

لما كان المدعي يهدف من دعواه إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن عدم احتساب كامل مساحة عقاره حسب الصك للتعويض عنه فإن الدعوى تكون حينئذٍ من اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً طبقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم ، ومن اختصاص الدائرة نوعياً ومكانياً استناداً لقرارات رئيس الديوان المنظمة لذلك .

ولما كان قرار المدعى عليها محل الدعوى ذا طبيعة متجددة ومستمرة ، وكان الثابت سبق تظلم المدعي من ذلك القرار للمدعى عليها باستدعائه المرفق بعريضة دعواه ، فتكون







(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بالمدينة المنورة

الدعوى حينئذ قد استوفت أوضاعها الشكلية ، وتبعاً لذلك تصبح مقبولة شكلاً .

وبالنسبة لموضوعها ، لما كان الثابت أن المدعى عليها قد استندت في قرارها محل الدعوى إلى المادة الرابعة عشرة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة التي نصت على أنه (إذا اختلفت مساحة العقار الواردة في وثائق إثبات الملكية عن المساحة الفعلية للعقار وحسب وضعه على الطبيعة ، فيجرى التقدير حسب المساحة الفعلية أو الواردة في وثائق الملكية أيهما أقل ، وذلك دون إخلال بحق مالك العقار في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير) ، وقدمت المدعى عليها صورة من البيانات التخطيطية للعقار الذي يتضمن أن مساحة العقار الفعلية تبلغ (٢٩٦,٥٩م٢) وهي المساحة التي جرى التعويض عنها باعتبارها أقل من المساحة المثبتة في الصك والبالغة (٣٢٦,٣٥ م٢) ، ومفاد ذلك أن المدعى عليها طبقت صحيح ما يقضي به النظام في المادة سالفة البيان ، ولما كان محل اعتراض المدعي هو في عدم احتساب المساحة حسب الصك ، بما يفيد إقراره بصحة المساحة الفعلية الواردة في تلك البيانات وأنها أقل من المساحة المثبتة في الصك ، فإن اعتراضه يكون حينئذٍ غير قائم على سند صحيح ، ولا يؤثر في ذلك ما ذكره المدعي من كون الجزء المستبعد هو عبارة عن استطراق ترك البناء فيه لينتفع به ، فإن الثابت أن عقار المدعي محدود حسب الصك بذلك الاستطراق مما يعني أنه خارج حدود العقار ؛ لأن الحد لا يدخل في المحدود ، مما تنتهي معه الدائرة إلى أن مطالبة المدعي حرية بالرفض .

فلذلك كله حكمت الدائرة :

برفض الدعوى المقامة من أسامة بن يوسف بن عباس قم قم جي ضد هيئة تطوير المدينة المنورة ؛ لما هو موضح بالأسباب .

والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أمين السر	عضو	عضو	رئيس الدائرة
محمد بن جميل زماك	سليمان بن عبيد العبيد	محمد بن فهد الفهد	عبد الرحمن بن عبد الله الربيعة